NOMENCLATURA: : [40] SENTENCIA.

JUZGADO : 2° JUZGADO DE LETRAS CIVIL DE ANTOFAGASTA.

CAUSA ROL : C-2.183-2.021.

MATERIA : SUMARIO.INDEMNIZACION DE PERJUICIOS LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.

CÓDIGO : O03A.

DEMANDANTE : COMUNIDAD CONDOMINIO SALAR DE INCAHUASI/CONDOMINIO DUNAS DE COSTA LAGUNA LOTE K4

R.U.T. : 65.127.264-5.

DEMANDADO 1 : INMOBILIARIA CIUDAD DEL NORTE S.A.

R.U.T. : 96.976.080-0.

DEMANDADO 2 : CONSTRUCTORA NOVATEC SA.

R.U.T. : 86.856.700-7.

FECHA INICIO : 20.09.2.021.

Antofagasta, a veintiocho de diciembre del año dos mil veintidós.

VISTOS:

Que, a folio 01 comparece doña **Gabriela Morín Carrasco Urquieta**, y don **José Nicolas Castillo Cortés**, ambos abogados, en representación de comunidad **Condominio Salar de Incahuasi**, denominado también **"Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K-4"**, todos con domicilio en calle Arturo Prat N° 461, Oficina 1.606, Antofagasta, quienes demandan en juicio sumario por daños y perjuicios, en atención a la D.F.L. 458, Ley General de Urbanismo y Construcción, en contra de **Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A.**, representada legalmente por don **Patricio Calvo Rojas**, y/o **Rodrigo Carvacho Aedo**, y/o **Yorgo Kutulas**, y/o **Augusto Coello Lizana**, todos con domicilio en calle Presidente Riesco N° 5.335, Piso 19, Las Condes, Santiago; o para el caso de haber operado su disolución, contra ellos mismos o quienes al momento de la celebración del contrato de primera venta hayan tenido la representación legal de la misma, en su

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

calidad de personas naturales, y así también contra la **Constructora Novatec S.A.**, representada legalmente por don **José Antonio Pulido Ibáñez**, y por don **Pablo Droguett Crovetto**, todos con domicilio en calle Presidente Riesco N° 5.335, Piso 11, Las Condes, Santiago.

Fundan su demanda en que la Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A. es la desarrolladora del proyecto "Condominio Dunas de Costa laguna Lote K4/Salar de Incahuasi", el cual fue realizado en el sector norte de esta ciudad, como parte de un proyecto inmobiliario de viviendas residenciales que comprendía el establecimiento de comunidades inmobiliarias en los lotes K1, K2, 3 K3 el 1, STA 1 y SP del loteo La Portada, ubicados en el sector de calle Pedro Aguirre Cerda N° 14.555, como así también del conjunto habitacional correspondiente al lote K4 del loteo La Portada, emplazado este último en calle Alcalde Maximiliano Cortés N° 15.605, conforme consta de Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación de fecha 23 de Septiembre del año 2.016. Este último corresponde a un condominio de casas de 2 y 3 pisos denominado "Costa Laguna K-4", el cual cuenta con una superficie total de 7.474,98 M2, que comprende un total de 80 viviendas, 1a portería, más sala de útiles, sala de uso múltiple, 15 estacionamientos de visitas, 3 de ellos para personas con discapacidad. Consta del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de fecha 23 de Septiembre, que sólo restaba la recepción de la "piscina" dentro del proyecto, así como el certificado final de obras de urbanización. La propiedad se encuentra emplazada en la zona ZH-5, es decir, Zona Preferentemente Residencial, conforme a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Antofagasta.

Agregan que, el proyecto estuvo a cargo de la Constructora Novatec S.A., el que cuenta con Recepción Definitiva N° 2.064/2.016 de fecha 23 de Septiembre de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

2.016, y se encuentra acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, confeccionándose este por la Inmobiliaria el 28 de Enero de 2.016, y complementada por escritura el 11 de Mayo de 2016.

Exponen que, mediante asamblea de copropietarios celebrada el 24 de Julio de 2.021, reducida a escritura pública con fecha 6 de Septiembre del año en curso, se decidió que la Comunidad iniciará las acciones civiles tendientes a perseguir la responsabilidad por las fallas o defectos de diseño, construcción, y posterior implementación de los bienes comunes de Condominio Salar de Incahuasi, ello sin perjuicio de las acciones que cada coproprietario pueda iniciar.

Explican que, existen filtraciones frecuentes y graves de la tubería de HDPE que suministra agua a cada una de las casas del condominio, ocurriendo a la fecha una serie de importantes filtraciones de agua en áreas comunes, de la cuales al menos 21 se han documentado, concentrándose la mitad de ellas durante el último año, con tendencia a aumentar su frecuencia, incrementándose el consumo global de agua, ya que, del consumo general de área común aumento a un promedio de 100 m3 a 1.294 m3 en el periodo Julio-Agosto de 2.021, lo que además ha ocasionado daños en las áreas en que se han producido las fugas.

La Comunidad afectada se ha contactado con el área de postventa de la inmobiliaria demandada, quiénes a la fecha no han presentado informe de la causa u origen que explique esta anormal frecuencia en las filtraciones, sólo indicando que se trata de una falla de material, lo que han señalado mediante correos electrónicos, de los cuales se colige que el material empleado para las instalaciones respectivas es deficiente y de mala calidad, y no cuenta con las certificaciones debidas. De hecho, las revisiones efectuadas han constatado que casi todas las filtraciones a la fecha se

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

han producido en el manto de la tubería, no en las uniones o soldaduras, y en ninguna rotura fue posible tener a la vista el fabricante del material y sus certificaciones rotuladas, como lo exige el Decreto N° 50/02 del Ministerio de Obras Públicas.

Enfatizan que, cada filtración e incidente ha implicado múltiples cortes de suministro de agua potable de entre mínimo 8 a más de 24 horas, mermando la calidad de vida de los habitantes del condominio, los cuales detalla a continuación:

FILTRACIÓN	**REFERENCIA**
01 de septiembre de 2.019.	S/N
25 de Diciembre de 2.020	(Frente a la casa a la 12).
05 de Enero de 2.021	(Frente las casas 32 a 34).
25 de Febrero de 2.021	(Estacionamiento de visita)
23 de Marzo de 2.021	(Filtración costado casa 69).
26 de Marzo de 2.021	(Frente a casa 68).
25 de Junio de 2.021	(Frente a casa 34).
19 de Agosto de 2.021	(Frente al medidor del Salón de Eventos).
04 de Septiembre de 2.021	(Frente a casa 33).
08 de Septiembre de 2.021.	(Frente a casa 34).

Argumenta que, al área de postventa de la inmobiliaria demandada se le solicitó un informe de las posibles causas de esta falla recurrente y de su solución, sin embargo, esta sólo envió una circular en la que indica que la causa corresponde a falla de material, lo que sería frecuente al estar cercano a los 5 años de garantía. No obstante ello, en las tuberías analizadas no fue posible ver ni corroborar el número de registro de la certificación y el laboratorio o entidad que lo certifica, por lo tanto, se encontrarían tales instaladas en incumplimiento de la normativa de certificación NCh 0398, 691, 1.104, 1.105 y 1.721, y demás

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

aplicables, ni se ha podido tampoco corroborar si las mismas corresponden a algunas que presenten certificación conforme a resolución exenta de la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

Afirman que, al presentar más de 8 filtraciones por falla de material en menos de 8 meses, significa que existen problemas y/o deficiencias graves en el material de fabricación de dichas tuberías y/o que el almacenamiento de los mismos, antes y durante su instalación, no fue el correcto, siendo responsabilidad de la inmobiliaria el desgaste o fatiga que pudieran haber experimentado durante su acopio.

Lo descrito acarreó que el Condominio recibiera una notificación con fecha 07 de Septiembre del año en curso, por parte de Aguas Antofagasta por un aumento sospechoso y desmedido en el consumo General de agua en el condominio, de 201%, en relación con el consumo de los últimos 12 meses del medidor general que abastece el conjunto habitacional materia de estos autos. A la fecha no ha existe respuesta satisfactoria por parte de la Inmobiliaria.

Así también sostienen que atendida la falta de puertas en los gabinetes de gas exigidos por normativa, la certificación de instalaciones domiciliarias de gas realizado por la empresa SIMETC, otorgó sello amarillo a la comunidad, debido a que no se cumple con la normativa de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles. A mayor precisión, revisados los planos inscritos en la Municipalidad de Antofagasta y que tiene la SEC a disposición, se constata que las referidas puertas sí figuraban especificadas en ellos, debiendo haberse realizado la instalación de estas en su oportunidad.

Todo lo referido precedentemente se encontraba contemplado dentro de la garantía de las instalaciones,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

resultando responsable la inmobiliaria de haber efectuado la entrega de estas últimas fuera de normativa.

Desde Septiembre del 2.016 hasta Diciembre del 2.017, el Condominio mantenía una Tarifa BT1 correspondiente a tarifa domiciliaria, y se entrega a las dependencias las cuales tienen una potencia instalada de menos de 10.000 KW, ello de conformidad con el contrato que se realizó con Compañía General de Electricidad CGE).

Dentro del Condominio comenzaron a suceder problemas de capacidad eléctrica para abastecer a las áreas comunes, generándose continuos apagones en los espacios de las mismas, y habiéndose realizado una serie de solicitudes a la inmobiliaria, se arribó a una solución transitoria consistente en el encendido de las luces de dichos espacios por medio de las luminarias de las calles mientras se investigaba el problema. Como propuesta de solución, la Inmobiliaria decidió aumentar la potencia instalada, cambiando de un sistema monofásico a uno trifásico, realizando las variaciones en la instalación y ante la CGE para aumentar la potencia instalada, desde una inferior a 10.000KW a una entre 10.000 a 20.000 KW, lo que implicó el cambio desde la tarifa BT1 a Tarifa BT3, esta última del tipo industrial, la que es más cara, y conlleva el cambio a un sistema tarifario que establece multas por consumo en horario punta así y por consumo de energía reactiva, la cual no supone un consumo, pues es electricidad que ingresa al condominio, pero no es utilizada para generación, sino que debe retornar al sistema generando gastos de distribución que son penalizados, modificaciones que no corresponden al sistema tarifario eléctrico contratado por su mandante.

Aun cuando esto permitió que no se generaran posteriores apagones, se generó el concepto de consumo reactivo en la boleta del servicio, conforme a la siguiente tabla elaborada por CGE:

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Energía Reactiva: El cálculo de la Energía Reactiva, considera 2 métodos, "Cargo por factor de potencia" y "Facturación de la energía reactiva".
El primero corresponde a cargos aplicados a la Energía Reactiva según Nivel de Tensión en el Punto de Compra, valores que se encuentran definidos en los decretos de fijación de precios de nudo para suministros de electricidad a que se refiere el punto 3 del artículo 147° de la Ley Eléctrica, que estén vigentes en cada mes sujeto a cobro.

Ejemplo:
Cargos aplicables a la Energía Reactiva Inductiva para el SEN-SING según Nivel de Tensión de Punto de Compra.

Cociente entre Energía Reactiva Inductiva y Energía Activa [%]	Cargo para tensión mayor a 100 kV [$/kVArh]	Cargo para tensión entre 100 kV y 30 kV [$/kVArh]	Cargo para tensión menor a 30 kV [$/kVArh]
Desde 0 y hasta 20	0,000	0,000	0,000
Sobre 20 y hasta 30	7,029	0,000	0,000
Sobre 30 y hasta 40	12,654	12,654	0,000
Sobre 40 y hasta 50	12,654	12,654	12,654
Sobre 50 y hasta 80	16,862	16,862	16,862
Sobre 80	21,068	21,068	21,068

El segundo caso, hace referencia a la facturación por consumos efectuados en instalaciones de clientes cuyo factor de potencia medio mensual sea inferior a 0,93, en cuyo caso se cargará en un 1% por cada 0,01 en que dicho factor baje de 0,93.

Finalmente, el cargo de energía por energía reactiva que se aplique a la facturación de un mes cualquiera, será el más alto que resulte de comparar ambos cargos anteriores.

Dicho tarifado consta en el Decreto 14T del Ministerio de Energía de fecha 04 de Julio de 2.015, que establece los cargos aplicables a la energía reactiva inductiva para el caso del Sistema Interconectado del Norte grande.

Cuadro 5.1.1:
Cargos aplicables a la Energía Reactiva Inductiva para el Sistema Interconectado del Norte Grande según Nivel de Tensión de Punto de Compra

Cuociente entre Energía Reactiva Inductiva y Energía Activa [%]	Cargo para Tensión mayor a 100 kV [$/kVArh]	Cargo para Tensión entre 100 kV y 30 kV [$/kVArh]	Cargo para Tensión menor a 30 kV [$/kVArh]
Desde 0 y hasta 20	0	0	0
Sobre 20 y hasta 30	5,816	0	0
Sobre 30 y hasta 40	10,473	10,473	0
Sobre 40 y hasta 50	10,473	10,473	10,473
Sobre 50 y hasta 80	13,956	13,956	13,956
Sobre 80	17,438	17,438	17,438

Enfatizan que, la Inmobiliaria pagó a un contratista para eliminar el consumo reactivo mediante la instalación de condensadores, montaje que se efectuó entre los meses de Diciembre 2.018 a Marzo del 2.019, e implicó el cese de la generación de dicho consumo, lo que demuestra que el cambio a una tarifa más cara no era necesario, sino que se debió a una instalación deficiente del sistema eléctrico.

Una vez instalados los condensadores, la Inmobiliaria informó que la comunidad podía cambiar de tarifa cuando

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

estimara conveniente, sin embargo, y tras varias visitas de la compañía de electricidad, en Diciembre de 2.019 está remite un comunicado en el que informa que el cambio de tarifa se debía realizar un mes antes del vencimiento del ciclo de facturación, esto es, Diciembre, siendo menester que se efectuase por un eléctrico certificado por la SEC, debiendo esperar este trámite hasta el próximo año. Sin perjuicio de ello, en Febrero del año 2.021, la Comunidad contacto al eléctrico con certificación SEC, Sr. Polanco, para iniciar los trámites de modificación tarifaria, empero CGE no otorga respuesta a la fecha.

Pese a ello, la Inmobiliaria se comprometió el 28 de Agosto del 2.018, en reunión celebrada con la Administración y el Comité del Condominio, a responder por una serie de problemáticas existentes en la copropiedad, los cuales fueron plasmados en un memorándum de misma fecha enviado por correo el 30 de Agosto del mismo año. En efecto, en el numeral dos de dicho documento la demandada se comprometió a asumir el pago por concepto de multas por consumo de energía reactiva por no haber instalado oportunamente los condensadores.

En relación con los perjuicios sufridos por la comunidad, en primer lugar por concepto de daño emergente, con la finalidad de establecer los montos que corresponderían a la reparación definitiva de las instalaciones de agua potable dañadas o deficientes, su mandante consulto a diversas empresas de ingeniería dedicadas al efecto, ascendiendo a la suma de $ 221.280.500.- (Doscientos veintiún millones doscientos ochenta mil quinientos pesos), la reparación de la red y arranque de agua potable.

Asimismo, el montaje de puertas de los medidores de agua y gas faltantes, tienen un costo de instalación de $

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

04.569.000.- (Cuatro millones quinientos sesenta y nueve mil pesos).

Sobre las multas cursadas al condominio por la empresa CGE, debido al uso de energía y trámites para cambio de tarifa, es que su representada asumió el gasto de $ 250.000.- (Doscientos cincuenta mil pesos), más la cifra de $ 980.463.- (Novecientos ochenta mil cuatrocientos sesenta y tres pesos), por concepto de multas cursadas por CGE.

A su vez, para encontrar e identificar las múltiples filtraciones que afectan los espacios comunes del Condominio, fue necesario en varias ocasiones realizar excavaciones para poder dar con los desperfectos constructivos en las tuberías, las cuales en alguna ocasión afectaron las áreas verdes, destruyéndolas, lo que a la fecha tiene un costo de reparación de $ 750.000.- (Setecientos cincuenta mil pesos).

En consecuencia, por este concepto se demanda la suma el de $ 227.829.963.- (Doscientos veintisiete millones ochocientos veintinueve mil novecientos sesenta y tres pesos)

En segundo lugar, por daño moral, considerando que el proyecto habitacional denominado "Costa Laguna Lote K4" fue un proyecto habitacional promocionado como de un alto nivel y estándar de calidad, cuyas viviendas no fueron adquiridas a un precio módico, siendo interés de los compradores contar con viviendas de adecuada factura en relación con el monto, y con la finalidad a de mantener la plusvalía, el elemento patrimonial que debe ser considerado también al momento de establecer la responsabilidad, más cuando la Comunidad ha experimentado una turbación del todo ilegítima en el uso y goce que les asiste sobre las instalaciones de la red de agua, mermando el mínimo estándar de calidad de vida esperado, motivos por los cuales demandan por este concepto

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

la suma de $ 240.000.000.- (doscientos cuarenta millones de pesos)

Respecto a la solidaridad demandada, acorde a lo resuelto en fallo dictado por la Corte Suprema en causa rol N° 2.420-15, caratulada "Comunidad Edificio Plaza Ñuñoa con Inmobiliaria Meyda S.A. y Constructora Sigro S.A.", refiere que "la responsabilidad del propietario primer vendedor y la del constructor, si bien no encuentra como fundamento la solidaridad legal, lo cierto es que corresponden a aquellas obligaciones que en doctrina se denominan "in solidum", caracterizadas porque generan el principal efecto de la solidaridad pasiva, cual es que el acreedor puede demandar el total de la deuda a cualquiera de los deudores, pero no los restantes efectos de dicho instituto jurídico; siendo definidas como "aquellas que tienen causas distintas y un objeto idéntico que deben por el todo a un solo acreedor varios deudores. Cada uno de los deudores debe el mismo objeto por el todo, es decir, in solidum. En cambio los deudores de las obligaciones solidarias lo son de una obligación que presenta la misma causa, y los deudores de las obligaciones in solidum lo son de varias causas distintas". Los efectos de la obligación in solidum no son idénticos a los de la solidaridad pasiva, ya que "Los llamados efectos secundarios de la solidaridad pasiva no tienen ninguna aplicación en las obligaciones in solidum",

Solicita de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 N° 3, y 3 del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria; artículo 18 y 19 del D.F.L. 458, Ley General de Urbanismo y Construcción, y normas legales pertinentes, tener por deducida demanda en juicio sumario en contra de Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A, representada legalmente por don Patricio Calvo Rojas, y/o don Rodrigo Carbacho Aedo, y/o don Yorgo Kutulas, y/o don Augusto Coello Lizana, ya individualizados, o para el caso de haber operado su

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

disolución, contra ellos mismos o quienes al momento de la celebración del contrato de primera venta hayan tenido la representación legal de la misma, en su calidad de personas naturales, y también, en contra de Constructora Novatec S.A., representada legalmente por don José Antonio Pulido Ibáñez, y don Pablo Droguett Croveto, ya individualizados, a objeto de que se declare que las demandadas, en su condición de primera vendedora y constructora, respectivamente, del proyecto inmobiliario "Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K-4" son solidariamente responsables por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos de diseño, construcción, y posterior implementación de los bienes comunes de dicho proyecto, debiendo indemnizar a la Comunidad demandante condenándosele al pago de las indemnizaciones, reajustes e intereses de las sumas demandadas, esto es, por daño emergente la suma de $ 227.829.963.- (Doscientos veintisiete millones ochocientos veintinueve mil novecientos sesenta y tres pesos), y por daño moral la cifra de $ 240.000.000.- (doscientos cuarenta millones de pesos), o en subsidio, a las sumas que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, con costas.

Que, a folio 33 se llevó a efecto el comparendo decretado en autos con la asistencia de la parte demandante representada por sus abogados doña Gabriela Carrasco Urquieta y don José Castillo Cortes, y con la asistencia de las partes demandadas Inmobiliaria Cuidad del Norte S.A y Constructora Novatec S.A., ambas representadas por su abogado don Eduardo Spichiger Briones.

La demandante ratificó la demanda de folio 01 en todas sus partes, con costas.

Las demandadas contestaron conjuntamente la demanda mediante minuta escrita, la cual se tuvo como parte integrante del comparendo. En su presentación ambas

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

demandadas alegan que la Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A. encargó a Constructora Novatec S.A., la construcción del proyecto denominado "Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4", todo conforme a los planos aprobados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta. Para realizar dicho proyecto fueron cumplidos todos y cada uno de los requisitos y permisos establecidos por ley para que las 80 viviendas construidas cumplieran a cabalidad los estándares establecidos en la normativa vigente; motivo por el cual el Permiso de Edificación N° 253/14 fue otorgado por la Dirección de Obras del consistorio de esta ciudad, y una vez finalizada la construcción del proyecto se otorgó el Certificado de Recepción Definitiva Total de Obras de Edificación N° 2.064/26, de fecha 23 de Septiembre de 2.016, quedando acreditado que el referido proyecto cumplió y cumple con los requisitos establecidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la Ley General de Urbanismo y Construcción, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial.

En relación con las supuestas Filtraciones de las tuberías de HDPE que suministran agua a cada una de las casas, dice que no existe defecto de construcción o de material alguno en las tuberías de HDPE. Si bien han existido algunas filtraciones en las cañerías de HDPE PN10 de 32 mm que conectan la matriz de agua potable del condominio con las casas, la matriz de agua potable del condominio que utiliza cañerías de HDPE de 110 mm no ha sufrido ninguna clase de filtración. Estas filtraciones son corrientes en un condominio con antigüedad de 5 años, ya que, pueden ser afectadas por temblores, el paso de los autos o camiones sobre la calle interior del condominio, entre otros.

Las cañerías que conectan los arranques de las casas con la matriz de agua potable son HDPE (High Denity

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Polyethyiene) o PEAD (Polietileno de Alta Densidad) PN 10 de 32 mm., por lo que no existe defecto alguno. Las permeabilidades que se han originado en las referidas cañerías no han sido en los codos, debido a que no existe una defectuosa instalación de la red de agua potable, la cual fue instalada por un sólo contratista.

Al mismo tiempo, resalta que tampoco existe una falla en el material, pues la Constructora Novatec S.A. adquirió todas las cañerías del proyecto con todas las correspondientes certificaciones en un empresa reconocida en el mercado llamada distribuidor Fittex, cuyo proveedor y fabricante era la empresa Petroflex S.A.

FITTEX

FITTEX S.A. es una empresa chilena fundada en el año 2011, que nació bajo la necesidad de entregar un suministro de materiales para la conducción de fluidos en el área de la Construcción, Agricultura y Minería.

Actualmente, contamos con una amplia línea de negocios en donde comercializamos todo tipo de productos, especializándonos en la importación y distribución de Fitting en HDPE inyectado en distintas presiones nominales para Termofusión, Electrofusión y Fitting Compresión Roscado, además de realizar fabricación de piezas especiales segmentadas en HDPE a pedido, en distintos diámetros y espesores de acuerdo a los requerimientos de los distintos clientes.

Nuestra base de clientes incluye a empresas mineras, líderes de la industria de la construcción y una variedad de operadores industriales tanto del país como del extranjero.

Contamos con un equipo capacitado y un surtido de stock de productos con los cuales estamos seguros de poder satisfacer todas sus necesidades.



NUESTROS PRODUCTOS

- HDPE Inyectado.
- HDPE Conformado.
- HDPE Mecanizado.
- Tubería HDPE.
- PPR Fitting.
- PPR Tubería.
- PVC.
- Fitting de Acero, Bronce y Galvanizado.
- Válvulas.
- Fierro fundido.
- Junturas.
- Flanges.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

PETROFLEX

HOME TUBERIAS MANGUERAS DRENAJE APLICACIONES DESCARGAS



LA EMPRESA

Con más de 40 años de historia como fabricante de productos plásticos extruidos, **PETROFLEX** cuenta con diversas líneas de negocio:
HDPE PRESION – TUBERIAS DE PVC – COLECTORES – DRENAJE – MANGUERAS, destinados a diversos mercados como agricultura, infraestructura, minería, pesca, forestal e industria en general.

Productos como **TUBERÍAS HDPE**, **PETROPIPE**, **FLEXADREN**, **LIQUIFLEX**, **MALLAFLEX**, hablan del liderazgo y buen posicionamiento de **PETROFLEX** en el mercado chileno y sudamericano.

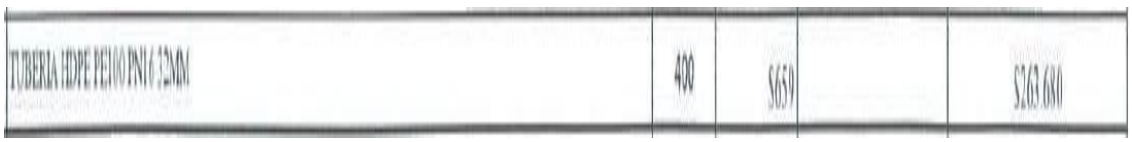
Ubicada al costado de la Autopista Acceso Sur de Santiago, en la comuna de Puente Alto, la planta industrial de Petroflex cuenta con más de 5 hectáreas de superficie, maquinaria de última tecnología y un equipo humano experimentado de más de 200 personas; emplazados en un entorno amplio y con muy buena conectividad dentro de Santiago y otros centros urbanos.

MISIÓN

Entregamos soluciones en mangueras y tuberías parar el transporte de fluidos, garantizando la calidad, sustentabilidad, eficiencia y satisfacción para nuestros clientes, colaboradores y accionistas.

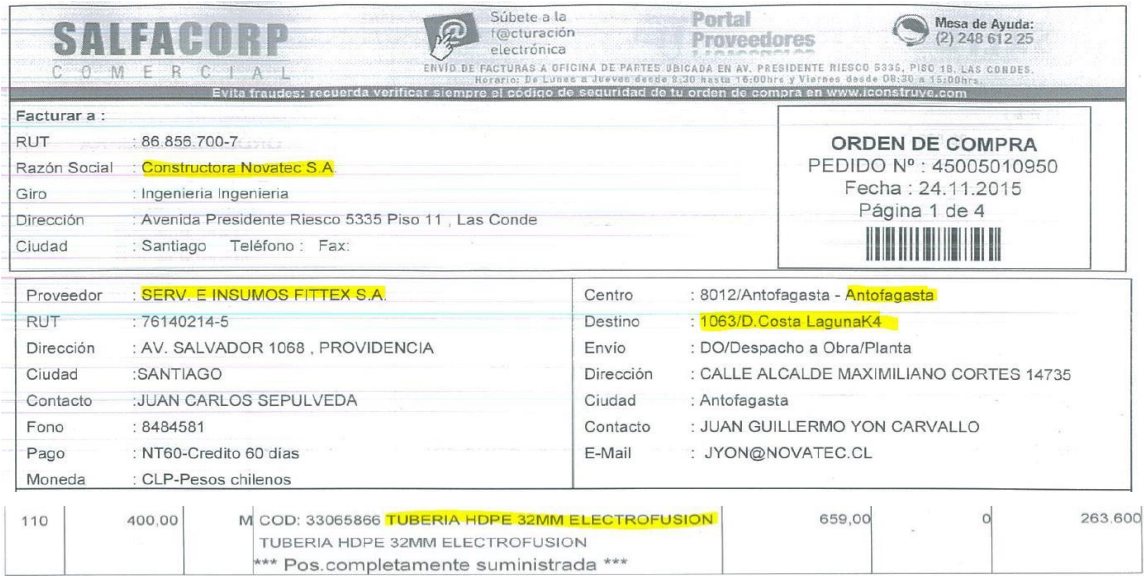
En las imágenes que adjunta a continuación, se desprende la cotización de la empresa Fittex, la orden de compra hecha a Salfacorp, y la guía de despacho de la empresa Fittex:





Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ



SALFACORP COMERCIAL

Súbete a la f@cturación electrónica

Portal Proveedores

Mesa de Ayuda: (2) 248 612 25

ENVIO DE FACTURAS A OFICINA DE PARTES UBICADA EN AV. PRESIDENTE RIESCO 5335, PISO 18, LAS CONDES.
Horario: De Lunes a Jueves desde 9:30 hasta 16:00hrs y Viernes desde 08:30 a 15:00hrs.

Evita fraudes: recuerda verificar siempre el código de seguridad de tu orden de compra en www.iconstruye.com

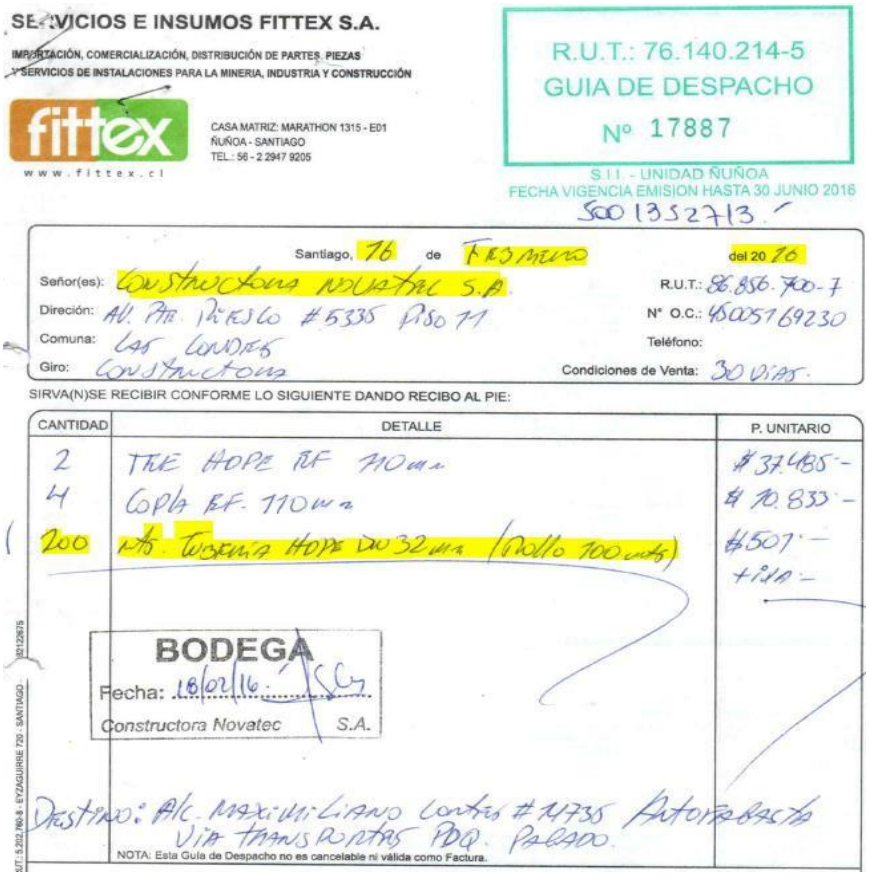
Facturar a :

RUT	: 86.856.700-7
Razón Social	: Constructora Novatec S.A.
Giro	: Ingenieria Ingenieria
Dirección	: Avenida Presidente Riesco 5335 Piso 11 , Las Conde
Ciudad	: Santiago Teléfono : Fax:

ORDEN DE COMPRA
PEDIDO Nº : 45005010950
Fecha : 24.11.2015
Página 1 de 4

Proveedor	: SERV. E INSUMOS FITTEX S.A.	Centro	: 8012/Antofagasta - Antofagasta
RUT	: 76140214-5	Destino	: 1063/D.Costa LagunaK4
Dirección	: AV. SALVADOR 1068 , PROVIDENCIA	Envío	: DO/Despacho a Obra/Planta
Ciudad	:SANTIAGO	Dirección	: CALLE ALCALDE MAXIMILIANO CORTES 14735
Contacto	:JUAN CARLOS SEPULVEDA	Ciudad	: Antofagasta
Fono	: 8484581	Contacto	: JUAN GUILLERMO YON CARVALLO
Pago	: NT60-Credito 60 días	E-Mail	: JYON@NOVATEC.CL
Moneda	: CLP-Pesos chilenos		

110	400,00	M	COD: 33065866 TUBERIA HDPE 32MM ELECTROFUSION TUBERIA HDPE 32MM ELECTROFUSION *** Pos.completamente suministrada ***	659,00	0	263.600



SERVICIOS E INSUMOS FITTEX S.A.

IMPORTACIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISTRIBUCIÓN DE PARTES, PIEZAS Y SERVICIOS DE INSTALACIONES PARA LA MINERIA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN

fittex
www.fittex.cl

CASA MATRIZ: MARATHON 1315 - E01
ÑUÑOA - SANTIAGO
TEL.: 56 - 2 2947 9205

R.U.T.: 76.140.214-5
GUIA DE DESPACHO
Nº 17887

S.I.I. - UNIDAD ÑUÑOA
FECHA VIGENCIA EMISION HASTA 30 JUNIO 2016

5001352713

Santiago, 16 de FEBRERO del 2016

Señor(es): CONSTRUCTORA NOVATEC S.A.
R.U.T.: 86.856.700-7
Dirección: AV. PTE. RIESCO #5335 PISO 11
Nº O.C.: 45005169230
Comuna: LAS CONDES
Teléfono:
Giro: CONSTRUCTORA
Condiciones de Venta: 30 DIAS.

SIRVA(N)SE RECIBIR CONFORME LO SIGUIENTE DANDO RECIBO AL PIE:

CANTIDAD	DETALLE	P. UNITARIO
2	TEE HDPE RF 110mm	$37.485.-
4	COPLA EF. 110mm	$10.833.-
200	mts. TUBERIA HDPE DN 32mm (Rollo 100 mts)	$507.- +IVA

BODEGA
Fecha: 18/02/16
Constructora Novatec S.A.

Destino: A/C. MAXIMILIANO CORTES #14735 ANTOFAGASTA
Via TRANSPORTES PDQ. Pagado

NOTA: Esta Guía de Despacho no es cancelable ni válida como Factura.

Por otro lado, la empresa Fittex remitió el siguiente certificado emitido por CESMEC (Centro de Estudios, Medición y Certificación de Calidad) otorgado en favor de su proveedor y fabricante de esta clase de productos, Petroflex.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

CERTIFICADO DE CONFORMIDAD Nº 152

CON/146-502

El Centro de Estudios, Medición y Certificación de Calidad, CESMEC S.A., ubicado en AV. Marathon #2595, Macul-Santiago, certifica que la empresa **PETROFLEX S.A.**, ubicada en Santa Rosa # 01726- Puente Alto - Santiago, es Titular de la Marca de Conformidad CESMEC, (Modelo ISO CASCO 5), desde el 01 de Abril de 2010.

Los productos que se indican a continuación se encuentran certificados bajo este sistema, cumpliendo con las especificaciones técnicas que se detallan:

TUBOS DE POLIETILENO ALTA DENSIDAD (PEAD) – PE 100

	Diámetro (mm)									
Clase	20	25	32	40	50	63	75	90	110	125
PN 4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PN 6	---	---	---	---	X	X	X	X	X	X
PN 8	---	---	---	X	X	X	X	X	X	X
PN 10	---	---	X	X	X	X	X	X	X	X
PN 12,5	---	X	X	---	X	X	X	X	X	X
PN 16	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PN 20	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PN 25	---	---	---	---	---	---	---	---	---	X

	Diámetro (mm)							
Clase	140	160	180	200	225	250	280	315
PN 4	---	---	---	---	---	---	---	X
PN 6	X	X	X	X	X	X	X	X
PN 10	X	X	X	X	X	X	X	X
PN 8	X	X	X	X	X	X	---	X
PN 12,5	X	X	X	X	X	X	X	X
PN 16	X	X	X	X	X	X	X	X
PN 20	X	X	X	X	---	X	---	X
PN 25	-----	X	----	X	----	X	----	-----

	Diámetro (mm)							
Clase	355	400	450	500	560	630	----	---
PN 4	X	X	---	---	---	---	---	---
PN 5	---	X	---	---	---	---	---	---
PN 6	X	X	X	X	X	X	---	---
PN 10	X	X	X	X	X	X	---	---
PN 8	X	X	X	X	X	X	---	---
PN 12,5	X	X	---	---	---	X	---	---
PN 16	X	X	X	X	---	X	---	---
PN 20	X	X	X	---	---	---	---	---

Según Norma ISO 4427-2007 y Norma Chilena NCh 398/1. Of2004

El sistema de certificación aplicado, respalda que los productos han sido sometidos a un Sistema de Control de Calidad de **PETROFLEX S.A.**, el cual ha sido aprobado y es auditado periódicamente por CESMEC, con el propósito de asegurar su conformidad (dentro de niveles de calidad aceptables preestablecidos), con los requisitos establecidos en las normas mencionadas.

La certificación efectuada sobre el producto garantiza que éste cumple única y exclusivamente con los requisitos de las normas y/o especificaciones técnicas señaladas. CESMEC, no se hace responsable del incumplimiento del producto en variables no incluidas en las normas y/especificaciones técnicas.

Se extiende el presente Certificado de Conformidad a solicitud de **PETROFLEX S.A.**, para los fines que estime pertinentes.

Documento firmado con
FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA
Departamento Industrial
División Certificación de Productos
CESMEC
RODRIGO ORREGO M.
Jefe de Operaciones Depto. Industrial

Santiago, 02 de Septiembre de 2021

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Yuxtapone que, Aguas Antofagasta luego de realizar todas las inspecciones correspondientes, con fecha 16 de Agosto de 2.016, entregó a sus representadas el respectivo Certificado de Instalaciones de Agua Potable y de Alcantarillado, configurándose de esta manera la mala fe de la contraria mala fe de la contraria al afirmar que las cañerías carecerían de la certificación exigida por el Decreto N° 50/02 del Ministerio de Obras Públicas, el que contiene el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Alcantarillado y Agua Potable, como así también al haber sostenido que tampoco se cumpliría con las normas NCH 0398, NCH 691, NCH 1105, NCH 1104, NCH 1721, y resolución exenta de la SISS.

Sobre la afirmación de existir "*al menos 21*" filtraciones en las cañerías HDPE del Condominio entre los arranques domiciliarios y la matriz de agua, la contraria está incluyendo filtraciones que fueron provocadas por falta de mantención y mal uso de los copropietarios en los riegos de los jardines del condominio. Sus mandantes le explicaron a la actora que las filtraciones en la red de riego de los jardines, como de los respectivos aspersores por falta de mantención y daños provocados por los propios usuarios (niños, autos, entre otros), y jardineros, no correspondían a garantía legal, sin embargo, la inmobiliaria realizó las respectivas mantenciones y reparaciones con el sólo objeto de evitar conflictos.

Sus representadas han cumplido con realizar cada uno de los trabajos correspondientes para subsanar las filtraciones en las referidas cañerías de HDPE, aun cuando no corresponden a defectos de construcción, sino que también le ha explicado a la comunidad en reiteradas oportunidades que no corresponden a vicios de construcción, diseño o defecto en el material, pero igualmente la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

contraria presentó la presente acción judicial por la suma total de $476.829.963.-, con el objeto de enriquecerse sin causa justificada alguna a costa de mis representadas.

Expone que, no sólo el daño moral por la suma de $240.000.000.-, es irrisorio, sino que también pedir el cambio de toda la red de agua potable por $ 226.829.963.- pesos, más cuando la reparación de una filtración de esta clase es simple y de un costo de aprox. $300.000.-. El proceso de reparación consiste en excavar 50 cms., picar asfalto si es necesario, luego se corta el agua para retirar la cañería afectada e instalar una nueva, proceso que no dura más de 5 horas, el cual lo inicia la Constructora a las 10:00 hrs. de la mañana, y al día siguiente se tapa el hoyo con tierra, y se ejecuta el asfalto.

En cuanto a la supuesta falla de material por desgaste o fatiga durante el acopio en obra de las cañerías, explicita que las cañerías fueron entregadas en obra el 18 de Febrero de 2.016, según guía de despacho, siendo la recepción definitiva en Septiembre del mismo año, sucediendo la instalación entre Mayo y Julio del citado año, no habiendo transcurrido más de tres meses desde el acopio de las cañerías.

Resalta que, a sus mandantes no les consta el supuesto aumento de la cuenta de agua potable en los últimos 12 meses, sin embargo, la diferencia a la cual hace referencia la demandante no debería corresponder a más de $20.000.- o $30.000.- mensuales.

De forma subsidiaria, hace presente que la suma demandada de $226.829.963.-, costo aducido por la actora para cambiar toda la red de agua potable del condominio es del todo desproporcionada, toda vez que, reparar una filtración de esa clase es simple y de un costo aprox. $300.000.-, resultando innecesario cambiar toda la red de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

agua potable, sino que sólo las cañerías desde el arranque de las casas hasta la matriz.

En relación con la falta de puertas de los gabinetes de gas, refuta lo argumentado por la demandante, puesto que sus mandantes cumplieron con la obtención de cada uno de los certificados de las instalaciones de gas, logrando el Certificado de Aprobación de Instalaciones Interiores de Gas, TC 6, con fecha 3 de Agosto de 2.018, en cada una de las viviendas del condominio, como así da cuenta la imagen que inserta al efecto.



SEC Superintendencia de Electricidad y Combustibles

PAGINA 1 de 5

Certificado de Aprobación de Instalaciones Interiores de Gas

Tipo Construcción	CONDOMINIO DE CASAS			N° 975674	
Certifica				Codigo de Verificación	
Sello	Fecha Otorgamiento Sello	03/08/2016 21:51		CA884-3A4A0-2903A-0B17A	
N° Sello	Fecha Vencimiento	03/08/2018 00:00			
Detalle Sellos Individuales	Página 2			Fecha Hora Impresión	03/08/2016 21:51

CONSTRUCCION

Dirección:	CALLE ALCALDE MAXIMILIANO POBLETE 14735			Comuna	Antofagasta
Región:	Antofagasta				
Tipo Instalación:	Nueva	Cantidad de Pisos:	2	Cantidad de Instalaciones:	80
Destino:	HABITACIONAL			Año Construcción:	2016
Vivienda Social:	NO	Cantidad Conductos		Colectivos	0 Individuales 0
Cantidad de Calderas:					

Información de la Constructora

RUT	86.856.700-7	Razón Social	CONSTRUCTORA NOVATEC S.A.
RUT Rep. Legal	10.212.329-8	Nombre Representante Legal	JUAN PULIDO IBAÑEZ

En razón de lo expuesto, la Superintendencia de Electricidad y Combustible entregó el respectivo "Sello Verde" a cada casa del condominio, el cual fue entregado nuevamente transcurridos dos años desde la Recepción Municipal, acreditándose así que para la SEC no son necesarias las puertas a las cuales hace referencia la comunidad.

Además, una puerta de gabinete no tiene un valor superior a $ 20.000.- pesos, resultando el monto total de los trabajos por un monto no superior a $1.600.000.- pesos, por las 80 casas. Por otro lado, la propia demandante reconoce en su libelo que las demandadas cumplieron con la garantía legal respecto de una falla que habría existido en

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

la iluminación del condominio, al realizar toda la inversión necesaria para mejorar el sistema de energía de uno monofásico a uno trifásico a solicitud de la propia comunidad, dejando a la fecha ambos sistemas habilitados en el condominio para que la contraria disponga de ellos como estime conveniente.

Manifiesta la inexistencia de fallas o defectos de construcción, en atención a lo establecido en el artículo 18, inciso primero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que, las demandadas solo tienen la responsabilidad legal de responder por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos constructivos, entendiéndose estos como: "Cualquier incumplimiento, falta o carencia incurrida en el diseño o construcción de una obra o edificación, respecto de la normativa legal o reglamentaria aplicable".

Controvierte la existencia de los perjuicios demandados, puesto que la acción deducida exige como requisito la existencia de un daño, el cual debe cumplir con los requisitos generales dispuestos por nuestro ordenamiento jurídico, entre los cuales se destaca que sea cierto y real.

El monto demandado por los supuestos perjuicios por el total de $ 466.829.963.- pesos, es del todo desmedido, y confirma el ánimo de lucro de la contraria.

Es improcedente el daño emergente invocado, más por la suma de $ 226.829.963.- pesos, debiendo la actora acreditar los supuestos defectos de construcción y los daños, en cuanto a su naturaleza y monto. Así también no es procedente el daño moral, debido a que la demandante no ha experimentado sufrimiento alguno, sobre todo por la instancia del proceso de postventa, visto que siempre las demandadas estuvieron dispuestas a reparar todos aquellos defectos cubiertos por la garantía legal. La comunidad en

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

su calidad de persona jurídica no puedo haber sufrido daño moral, ya que, se encuentra imposibilitada de sufrir dolores físicos, morales o sentimentales, no existe una lesión de sentimientos de afección a las facultades espirituales de la persona humana, conclusión sostenida por la Corte Suprema en sentencia dictada en causa Rol N° 5.844-13, dictada con fecha de fecha 19 de marzo de 2.014.

Asimismo deduce falta de legitimación activa de la demandante respecto de supuestos vicios de construcción en bienes privados, basado en que la actora reclamó que no se habrían instalado puertas en los gabinetes de gas de cada una de las viviendas, pero lo cierto es que dichos gabinetes se encuentran en los bienes privados de cada uno de los copropietarios, por lo que la contraria carece de legitimación para demandar por este concepto. En un condominio existen bienes exclusivos y comunes, correspondiendo los primeros a las viviendas y sus terrenos, con excepción de las redes de servicio y los elementos estructurales como losas (pisos o techos) y muros, y los segundos son aquellos que pertenecen a todos los copropietarios, conforme lo prescribe el numeral 3 del artículo 2 de la Ley N° 19.537, siendo estos los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como: terreno de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques; y aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

Discute también la imputabilidad endosada a sus mandantes, puesto que para que exista el incumplimiento de una obligación, esta debe provenir de un acto u omisión culpable o dolosa del deudor, lo que no se configura en el caso puntual.

Subsidiariamente, indica la inexistencia de relación de causalidad entre los supuestos defectos de construcción invocados en el libelo y los daños que se acrediten, más cuando en el caso de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la relación de causalidad se encuentra establecida en base a la existencia de fallas o defectos constructivos, esto es, la infracción de la normativa que rige los diversos aspectos de una construcción o la infracción de las buenas prácticas constructivas, en uno y otro caso vigentes al momento de otorgarse el permiso de edificación. En el caso de acreditarse daños en autos, gran parte de estos han sido originados por la falta de mantención de los propietarios, materia de responsabilidad de los actores, o mal uso de los espacios comunes, en los términos expuestos.

En subsidio de lo anterior, asevera que en la construcción de los inmuebles se cumplió cabalmente con toda la normativa aplicable, así como con el arte del buen construir.

Subsidiariamente, exige la reducción de las indemnizaciones al monto real de los daños.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Finalmente, y de manera subsidiaria impugna la avaluación de daños efectuada por la demandante, solicitando que sus representadas sólo sean condenadas a pagar los daños reales, ciertos y efectivamente ocasionados por fallas o defectos de construcción, evitando que la presente demanda se transforme en un enriquecimiento injusto o indebido.

Pide tener por contestada la demanda de autos, y se rechace está en todas sus partes, atendida: 1).- La inexistencia de vicios de construcción; y 2).- La inexistencia de los perjuicios demandados. En subsidio de lo anterior, solicita que 3). Se rechace parcialmente la demanda por falta de legitimación activa de la demandante respecto de supuestos vicios de construcción en bienes privados; 4).- Subsidiariamente se rechace la acción por inexistencia de imputabilidad; 5).- Subsidiariamente se rechace la demanda por inexistencia de relación de causalidad; 6).- en subsidio de lo anterior se rechace la acción por haber cumplido la normativa aplicable; y 7).- En subsidio de todas las anteriores, en el evento que esta parte sea condenada al pago de alguna indemnización, que esta se ajuste a los perjuicios efectivamente existentes, no dando lugar al ánimo de enriquecimiento que se evidencia en el libelo de autos, todo con costas, y/o se exima a sus representadas de su pago.

El Tribunal tuvo por contestada la demanda y, llamadas a las partes a conciliación propuestas bases de acuerdo precisas y claras, las partes no logran acuerdo.

A folio 35 se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, rindiéndose la que consta en autos.

Que, a folio 164 se citó a las partes a oír sentencia y, a folios 169 y 174 se decretó medida para mejor

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

resolver, las que se tuvieron por cumplidas a folio 179, ordenándose el reingreso de los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA DEMANDANTE RESPECTO DE SUPUESTOS VICIOS DE CONTRUCCION EN BIENES PRIVADOS, OPUESTA POR LA DEMANDADA EN SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN, PÁGINA N°15.

PRIMERO: Que, la demandante a la época de contestar la demanda, opuso en el numeral 4.3, de la página 15 del escrito respectivo, la excepción de falta de legitimación activa de la demandante respecto de los supuestos defectos de construcción que invoca en bienes privados.

Luego, previa cita del concepto de legitimación desarrollado por el jurista Arturo Alessandri Rodríguez, señala que la demandante reclamó que no se habrían instalado puertas en los gabinetes de gas de cada una de las viviendas, pues bien, dichos gabinetes se encuentran en los bienes privados de cada uno de los copropietarios, por lo cual la contraria carece de legitimación para demandar por dicho concepto. Y, que los bienes comunes son aquellos que pertenecen a todos los copropietarios, conforme al numeral 3° del artículo 2° de la Ley N°19.537, por lo que, corresponde a los bienes exclusivos de cada vivienda las puertas de los gabinetes, al no pertenecer aquellos a las instalaciones generales ni a los ductos de gas.

SEGUNDO: Al efecto, conviene tener presente que, la legitimación es un presupuesto procesal que dice relación con la aptitud para ser parte en un juicio, ya sea activa o pasivamente, y se encuentra determinada por la pretensión planteada en un caso concreto con relación al objeto del litigio. En palabras del profesor Alejandro Romero Seguel, *"la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una*

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación -activa y pasiva- faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial." (Curso de Derecho Procesal Civil, Editorial Jurídica de Chile. Santiago, edición del año 2014, Tomo I, página 101).

TERCERO: Que, el artículo 2, N°3 de la Ley N°19.537, actualmente derogada en virtud de la Ley N°21.442, de fecha 13 de abril del año en curso, disponía que, "*a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terreno de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;*

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terreno de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;"

CUARTO: En virtud de lo anterior y, considerando que el hecho denunciado en relación con la falta de puertas en

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

los gabinetes de gas exigidos por normativa al que se refiere la demandante en la letra b) del acápite II relativo a los hechos contenidos en el libelo pretensor, afecta a la totalidad de los copropietarios del condominio demandante y, que a juicio de esta sentenciadora se enmarcan dentro de lo que la precitada norma sobre copropiedad inmobiliaria entiende por *"todo tipo de instalaciones generales"*, es que se resuelve rechazar la excepción en cuestión, tal como se dispondrá en lo resolutivo de la presente sentencia,

II.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTOS PROMOVIDA POR AMBAS DEMANDADAS A FOLIO 70 DEL CUADERNO PRINCIPAL.

QUINTO: Que, ambas demandadas, representadas por don Eduardo Spichiger Briones, Abogado, observaron y objetaron los documentos acompañados por la demandante a folios 58, 59 y 60 del presente expediente digital, en particular los siguientes:

1.- Memorándum N°001 entre administración del Condominio Incahuasi e Inmobiliaria Aconcagua, objetándolo de falsedad y falta de integridad por tratarse de un instrumento privado que carece de presunción de autenticidad y de fecha cierta, la que sólo podría adquirir en los casos señalados en el artículo 1703 del Código Civil y 419 del Código Orgánico de Tribunales. Y, que conforme al artículo 1702 del Código Civil, al no haberse hecho constar en autos la efectividad del otorgamiento de dicho documento, ni habiendo sido reconocido por la persona que los habría suscrito, no puede ser reconocido como auténtico ni puede otorgársele valor probatorio alguno, señalando además que, el documento ni siquiera se encuentra firmado. En subsidio, para el evento de otorgarle algún valor probatorio, lo observa sólo en cuanto constaría una declaración unilateral de la contraria.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

2.- Correos electrónico, los que objeta por falta de autenticidad y falta de integridad, puesto que corresponderían a instrumentos emanados de un tercero que no los ha reconocido en juicio o emanados de la propia parte que los presente en juicio, careciendo de toda presunción de autenticidad. Y, que de acuerdo a lo prevenido en el artículo 1702 del Código Civil, no habiéndose hecho constar en autos la efectividad del otorgamiento del documento en cuestión, ni tampoco la veracidad de las declaraciones en él contenidas, no puede ser reconocido como auténtico. Que, ratifica la falsedad y falta de integridad de los documentos objetados, el hecho que la contraria los acompañó sin solicitar audiencia de percepción documental ordenada en el artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil. En subsidio, los observa, señalando que carecen de todo valor probatorio en base a idénticos fundamentos.

3.- Fotografías de los números 15, 22 y 25, las cuales alega su falsedad y falta de integridad, al corresponder a una simple copia a color respecto de la cual no existe certeza alguna que el lugar presuntamente fotografiado corresponda al que indica el demandante, ni tampoco se encuentra certificada en autos la fecha en que dichas imágenes habrían sido captadas, ni se encuentran reconocidos en juicio por la persona que las habría tomado.

4.- Documentos mencionados en los números 16, 18, 20, 27 y 28, los cuales objeta por falsedad y falta de integridad en razón de tratarse de un instrumento privado que carece de presunción de autenticidad y de fecha cierta, la que sólo podría adquirir en los casos señalados en el artículo 1703 del Código Civil y 419 del Código Orgánico de Tribunales. Y, que conforme al artículo 1702 del Código Civil, al no haberse hecho constar en autos la efectividad del otorgamiento de dicho documento, ni habiendo sido

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

reconocido por la persona que los habría suscrito, no puede ser reconocido como auténtico ni puede otorgársele valor probatorio alguno, señalando además que, el documento ni siquiera se encuentra firmado. En subsidio, para el evento de otorgarle algún valor probatorio, lo observa sólo en cuanto constaría una declaración unilateral de la contraria.

5.- Página web de la SISS, número 32 del escrito respectivo, objetándolo por falta de integridad, dónde la mala fe sería evidente al acompañar un documento que carece de integridad con el sólo objeto de confundir y dar a entender a esta sentenciadora que las cañerías utilizadas en el condominio no habrían sido autorizada por la SISS. Que, en relación a la misma página, el DICTUC en su informe concluyó que las tuberías cumplen con la normativa de la SISS al analizar la trazabilidad de los certificados de calidad del material utilizado en la distribución del agua potable en el inmueble de la contraria. Informe que concluyó que las cañerías instaladas en el condominio no sólo cumplen con la normativa legal sino que también fueron adquiridas por la constructora en empresas que se encuentran debidamente certificadas ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

SEXTO: Que, en el otrosí de la presentación ingresada a folio 95, la parte demandante procedió a evacuar el traslado conferido, solicitando el absoluto rechazo de la objeción promovida por las demandadas.

En primer lugar, sobre el memorándum N°001 entre Administración del Condominio Incahuasi K4 e Inmobiliaria Aconcagua, señala que dicho documento se encuentra dentro de los archivos que corresponden a los correos electrónicos cruzados entre las partes, los cuales se ha acompañado al proceso y lo que da cuenta de ser un documento conocido de las partes del caso de marras y, que dicho el contenido de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

dicho documento dice estricta relación con las conversaciones y tratativas mantenidas durante todo dicho periodo con la inmobiliaria demandada lo que puede ser contrastado fácilmente con los demás medios de prueba.

En segundo orden, referido a la objeción de los correos electrónicos, señala que emanan directamente de las partes, según las direcciones de los mismos que, por su naturaleza, no pueden ser alteradas por las partes toda vez que emanan de estructuras – plataformas – de transmisión de información electrónica que alojadas en servidores externos no son accesibles para las mismas. Agrega que, nuestra legislación contempla dos clases de firma, entre ellas la denominada firma electrónica "a secas", definida de manera genérica como cualquier sonido, símbolo o proceso electrónico, que permite al receptor de un documento electrónico identificar al menos formalmente a su autor.

En relación a la objeción de las fotografías acompañadas en su oportunidad, señala que todas ellas corresponden al registro de los eventos que la comunidad demandante fue realizando a través del tiempo, mientras estos se iban suscitando, por lo que no se explicaría cómo la contraria pretende cimentar la falsedad del registro de filtraciones de aguas que estas contienen, y que la veracidad e integridad de los registros audiovisuales podrán fácilmente ser constatadas por el Tribunal a través de su contraste con otros medios de prueba.

Luego, en cuanto a la objeción de los documentos mencionados en los números 16, 18, 20, 27 y 28, objetados por falsedad y falta de integridad, señala que si bien dichos documentos carecen de firma, su veracidad y autenticidad podrá ser fácilmente constatable mediante el contraste de otros medios de prueba aportados al proceso.

Por último, en relación a la página de la SISS, informa que los documentos electrónicos emitidos por los

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Órganos del Estado que se hallen firmados electrónicamente, tales como páginas web informativas, correos electrónicos que los funcionarios de las reparticiones públicas expidan y toda clase de documentos emitidos por ellos, son reconocidos jurídicamente de la misma manera que si se hubiesen emitidos por medios tradicionales. Y, que justamente para ello el artículo 6 de la ley 19.799 los faculta para expedir tales documentos.

SÉPTIMO: Que, las causales de impugnación de los documentos son la falsedad o la falta de integridad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil y, analizadas las alegaciones en virtud de la cuales las demandadas fundan su objeción, se desprende con claridad que las mismas dicen relación con el valor probatorio que debiese otorgarse a los instrumentos acompañados por la demandante, cuestión que al Tribunal le corresponde determinar en esta sentencia por ser una facultad privativa del mismo, ponderando el valor probatorio de cada uno de ellos en la oportunidad procesal que corresponda, por lo que, se rechazará la impugnación formulada por la parte demandada tal como se indicará en lo resolutivo del fallo.

III.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTOS PROMOVIDA POR LA PARTE DEMANDANTE A FOLIO 80 DEL CUADERNO PRINCIPAL.

OCTAVO: Que, a folio 80 del presente expediente, compareció doña Gabriela Carrasco Urquieta, Abogada, en representación de la demandante, quien objetó los documentos acompañados por la contraria en las presentaciones de los folios 64 y 66 de autos.

En primer lugar, lo hizo respecto del documento denominado "Informe DICTUC de fecha 20 de mayo de 2.022, denominado "Análisis de la trazabilidad de los certificados de calidad del material utilizado en la distribución del agua potable en el Condominio Salar de Incahuasi /

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4 para Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A.", señalando que el mismo es un instrumento privado, que a todas luces emana de un tercero ajeno al presente juicio, el cual no ha comparecido ante el Tribunal reconociendo la autenticidad, veracidad y/o integridad del mismo, objetándolo de falta de autenticidad, falta de veracidad y falta de integridad.

Agrega que, se trataría de un medio de prueba que de acuerdo con lo establecido en los artículos 1702 y 1706 del Código Civil, no puede hacer fe respecto de la verdad de lo contenido en ellos en tanto no han sido validados ante Ministro de Fe o terceros, ni confrontada por otros medios de prueba, por lo que su contenido resulta ser así inadmisible desde un punto de vista estrictamente jurídico, más allá de los múltiples motivos de fondo por los que pudiera observarse el mismo, cuestión que en derecho corresponde apreciar únicamente al tribunal.

En relación al documento individualizado como certificado de instalaciones interiores de Gas de la SEC, acompañado a folio 66, sostiene que, se torna necesario señalar que el mismo refiere al certificado entregado el año 2016, pero que presenta fecha de vencimiento para el año 2018, es decir, que dicha certificación data de 4 años atrás, y que en relación con la misma, no ha sido acompañado documento alguno que dé cuenta de la obtención de nueva certificación y, que su parte igualmente alega que las irregularidades en la obtención del certificado han determinado la solicitud de pronunciamiento por parte de la SEC, según consta en correos acompañados en autos.

Por último, en relación al certificado de agua potable y de alcantarillado acompañado a folio 66, reitera lo señalado en relación al primer documento objetado, por corresponder el certificado de instalaciones en cuestión a un instrumento privado, que emana de un tercero ajeno al

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

presente juicio, mismo quien firma dicho documento mediante rúbrica simple la cual no ha sido refrendada ante ministro de fe y que corresponde a una persona, Sr. Lautaro Ortega Silva, Jefe de Factibilidades de Aguas Antofagasta, quien no ha comparecido en instancia alguna ante este Tribunal reconociendo la autenticidad, veracidad y/o integridad del mismo. Y. que dicho documento únicamente se encarga de constatar el hecho que las instalaciones de agua domiciliarias de la copropiedad se encuentran conectadas a las redes públicas de distribución del recurso y, que no refiere de manera alguna a la calidad de la mano de obra empleada al momento de concretar las instalaciones de agua en el condominio, lo cual muy plausiblemente puede ser lo que acarreó las evidentes fugas sufridas en la copropiedad.

NOVENO: Que, las demandas debidamente representadas por don Eduardo Spichiger Briones, Abogado, evacuó el traslado conferido en su oportunidad, solicitando el rechazo de la objeción en cuestión, con expresa condena en costas.

En lo que se refiere al informe elaborado por el DICTUC, sostiene que el mismo analizó la trazabilidad de los certificados de calidad del material utilizado en la distribución del agua potable en el inmueble de la contraria, procediendo a citar la conclusión consignada en el mismo y, que por no ser conveniente a los intereses de la contraria, los objetó de falsedad e integridad, a pesar que con un solo llamado al DICTUC le habrían confirmado la veracidad e integridad del mismo, sino que su parte habría incurrido en un delito de falsificación de instrumento privado, caso en el cual la contraria deberá presentar la querella respectiva si realmente estima que sus afirmaciones son verídicas. Que, la contraria habría señalado que los documentos utilizados por el DICTUC para emitir el informe no habrían sido acompañados en autos, lo

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

cual sería falso, ya que en el mismo escrito fueron acompañados todos y cada uno de los documentos mencionados en el referido informe, ninguno de los cuales fueron objetados, por lo que constituyen plena prueba.

En cuanto al certificado de aprobación de instalaciones interiores de Gas de la SEC, esgrime que dicho certificado, de la Superintendencia de Electricidad y Combustible de fecha 3 de agosto de 2018, entregó el respectivo "Sello Verde" a cada una de las casas del condominio y, que transcurridos dos años desde la Recepción Municipal al condominio le fue otorgado nuevamente el sello verde por la SEC, lo que acredita que no es efectivo que faltan puertas en los gabinetes de gas, como pretende la demandante, aclarando que las obtenciones del "sello verde" con posterioridad a la entrega del condominio son de cargo de la administración del mismo y no de su representada.

Finalmente, en relación al certificado de instalaciones de agua potable y de alcantarillado, hace presente que, luego de realizar todas las inspecciones correspondientes, con fecha 16 de agosto del 2016, se le entregó a sus representadas el mencionado certificado y, que le parece irrisorio y del todo absurdo que la contraria objete de falso el documento oficial emitido por Aguas Antofagasta, ya que, además de inoficioso, es imposible que su parte pueda traer a los funcionarios que emitieron el documento el año 2016.

DÉCIMO: Que, tal como se dijera precedentemente, las causales de impugnación de los documentos son la falsedad o la falta de integridad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil y, considerando que las alegaciones vertidas por la demandante dicen relación con el valor probatorio que se le debiese asignar al documento objetado, cuestión que le es propia al tribunal por ser una facultad privativa del mismo, se

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

rechazará la impugnación formulada por la parte demandante tal como se indicará en lo resolutivo del fallo.

IV.- EN CUANTO A LA INHABILIDAD FORMULADA POR LA DEMANDADA RESPECTO DE LOS TESTIGOS [redacted] Y [redacted], A FOLIO 100 Y 101 DEL CUADERNO PRINCIPAL.

UNDÉCIMO: Que, la parte demandada formuló respecto de los testigos antes mencionados, la inhabilidad del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, al sostener que los deponentes tienen un claro interés en el resultado del presente juicio, por haber reconocido algunos que son copropietarios del condominio Dunas de Costa Laguna K4, mientras que otros si bien no son propietarios viven allí, son cónyuges y/o mantienen una relación de pareja con los copropietarios, considerando además que, el condominio demandó a sus representadas a fin de que se declare la existencia de defectos en la construcción en los espacios comunes del condominio y se le condene al pago de una indemnización equivalente a $446.000.000.-, condena que beneficiaría a los deponentes, por lo que, el interés pecuniario es tan latente que cualquier clase de condena beneficiaría directamente al fondo de la comunidad, respecto de la cual los testigos también serían dueños proporcionalmente.

DUODÉCIMO: Que, la parte demandante evacuó el traslado conferido respecto de las tachas opuestas en contra de sus testigos, solicitando el rechazo, señalando que, la jurisprudencia ha establecido reiterativamente que los requisitos de esta causa de tacha contenida en el N°6, se refiere a que debe existir un interés de parte del testigo, el que debe reunir requisitos copulativos como es, que sea estimable el dinero, cierto, material, concreto y real.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Que, la argumentación respecto de los testigos es que son copropietarios, cónyuges y/o pareja de los copropietarios de un inmueble que compone el condominio y por tanto le asiste un interés directo o indirecto en el resultado del presente juicio, sin que se haya recabado mayores antecedentes respecto de la intencionalidad de la testigo que se presente a declarar y, que es una facultad privativa del juez del fondo estimar si la testigo por revestir las mencionadas características le afecta la imparcialidad que se alega.

Agrega que, la acción incoada en autos es una de especiales características y reviste especial complejidad, puesto de que pretende hacer valer la calidad de la construcción que se explicitó o se promocionó por la parte vendedora, ante lo cual, es de toda lógica señalar que los testigos presenciales que puedan aportar en un juicio de estas características justamente van a ser las personas que habilitan los inmuebles materia de la demanda interpuesta, y se tornaría ilusorio pensar de que los testigos que se presentan a declarar en una causa de tales características no van a ser aquellos que se encuentran directamente involucrados en los hechos que se hace mención en la demanda.

Reitera que, existe marcada jurisprudencia de la Corte Suprema que no impide la presentación de comuneros o copropietarios por causas en que esté representada una copropiedad o alguna sociedad en la que consten múltiples socios, refiriendo igualmente que es de absoluto resorte de la magistratura la resolución en relación con aceptar o no la declaración y sobre los hechos que se señalen. Igualmente, indica que existe jurisprudencia constatada donde se refiere que el interés pecuniario, debe ser cierto e inmediato y, que si se obtuviese alguna compensación económica por la declaración, lo que tiene que constar en

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

autos, recién estaríamos frente a un interés de carácter patrimonial al momento de otorgar la declaración testimonial.

Esgrime que tal como lo señala el artículo 373 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, para que una tacha sea admitida a tramitación requiere fundarse primero en una causa legal y además ser expresada con la claridad y especificación necesaria para que pueda ser fácilmente comprendida. Y, que en el caso de las parejas de los copropietarios, no implicaría en caso alguno que se tenga un interés directamente pecuniario, pues no pertenecerían a la comunidad de copropietarios.

DÉCIMO TERCERO: Que, las causales de tacha contempladas en el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, pretenden resguardar la imparcialidad que debe tener el testigo al momento de declarar en juicio. En este sentido, la causal del numeral 6, a saber, carecer de imparcialidad necesaria por tener interés directo o indirecto en el pleito, el cual, según la jurisprudencia se debe traducir en un interés "económico", es posible advertir de las declaraciones de los testigos cuya inhabilidad se solicita sea declarada que, efectivamente dicho interés se encuentra presente en ellos, pues, no cabe duda que al ser copropietarios del condominio demandante, cónyuges y/o parejas de aquellos, quienes además viven allí, sea verían beneficiados con el resultado del juicio, cuyo objeto principal derivado de la acción interpuesta se traduce en una indemnización de perjuicios la que entraría en las arcas de la comunidad demandante, y la que además, iría en directo beneficio de sus comuneros, razón suficiente para acoger las inhabilidad alegada en contra de los testigos ya individualizados, tal como se dispondrá en lo resolutivo de este fallo.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

V.- EN CUANTO A LA INHABILIDAD FORMULADA POR LA PARTE DEMANDANTE RESPECTO DEL TESTIGO [redacted] A FOLIO 121 DEL CUADERNO PRINCIPAL.

DÉCIMO CUARTO: Que, la parte demandada formuló respecto del testigo antes mencionado, la inhabilidad del artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil, fundada en el hecho que, según sus propios dichos, señaló ser parte del directorio de una compañía que ha prestado servicios remunerados para las empresas demandadas que lo presentan. Igualmente, para el caso de no considerarse suficientemente comprobada dicha causa, interpone la tacha del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, al tener el testigo un interés en el juicio, por haber sido presentado en juicio por entidades que forman parte de su cartera de clientes.

DÉCIMO QUINTO: La parte demandada evacuando el traslado que le fuera conferido, solicitó el rechazo de las tachas deducidas por la contraria, señalando en primer término que, la demandada Inmobiliaria Ciudad del Norte contrató directamente al DICTUC, Departamento de Ingeniería de la Universidad Católica de Chile, con el objeto de elaborar un informe respecto de lo señalado en la demanda de autos, siendo el DICTUC quien realizó el trabajo encomendado con la ayuda de la empresa Sistema de Productividad Gestión S.A., en la cual trabaja el ingeniero [redacted]. Que, el vínculo existente es entre la inmobiliaria y el DICTUC, pero no con Sistema de Gestión S.A. o el Sr. [redacted], por lo que no existe relación laboral entre la demandada y el testigo en cuestión, lo que además acreditaría la inexistencia de algún interés por parte del Sr. Barrientos.

DÉCIMO SEXTO: Que, tal como se dijera precedentemente, las causales de tacha contempladas en el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, pretenden resguardar la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

imparcialidad que debe tener el testigo al momento de declarar en juicio. En este sentido, la causal del numeral 5, a saber, los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio, es clara en señalar los supuestos en que debe encontrarse el testigo para declarar su inhabilidad. En virtud de aquello, el testigo en cuestión ha sido enfático en responder que su empleador corresponde a la empresa Sistema de Productividad y Gestión S.A., un tercero ajeno al juicio, de la cual además sería un socio minoritario, a quien se le encargó la elaboración del informe acompañado por la demandada a folio 64 del presente expediente digital, pero que, bajo ningún caso se encuentra unido bajo vínculo de subordinación y dependencia con las demandadas de autos, razón suficiente para desestimar la tacha opuesta, tal como se dispondrá en lo resolutivo de la presente sentencia.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, considerando lo resuelto precedentemente y, en lo que respecta a la inhabilidad del numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, a saber, carecer de imparcialidad necesaria por tener interés directo o indirecto en el pleito, de las declaraciones vertidas por el testigo, no se debela el interés "económico", como lo ha definido la jurisprudencia en relación con la causal en análisis y, considerando además que, la demandante no acompañó antecedentes que permitan acreditar el fundamento de la causal invocada, se resuelve igualmente rechazar la inhabilidad tal como se dispondrá.

VI.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN PROMOVIDA POR LA PARTE DEMANDADA A FOLIO 155 DEL CUADERNO PRINCIPAL.

DÉCIMO OCTAVO: Que, las demandadas de autos, debidamente representadas por su abogado, don Eduardo Spichiger Briones, objetó y observó el oficio evacuado por Kaddu Ingeniería y Servicios SpA., que consta a folio 151,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

señalando que, dicha empresa adjuntó en el mencionado oficio una cotización por UF 6.010.-, el cual consistiría en la demolición de toda la calle de asfalto y pavimento del condominio y renovar 80 cañerías de arranques, para luego pavimentar nuevamente toda la calle.

Aclara que, la contraria nunca presentó testigos que ratificaren el referido documento o el acompañado en autos, por lo cual tiene nulo valor probatorio en el presente juicio, no teniendo incluso sus representadas la opción de contrainterrogar a los supuestos informantes del referido informe.

Agrega que, el presupuesto se basa en la demolición de toda la calle de asfalto o pavimento del condominio y renovar sólo las cañerías de arranque, para luego pavimentar nuevamente toda la calle, método de reparación que habría sido desechado por el propio perito de autos, por lo que, la propuesta de Kaddu sería impracticable, ya que es del todo irracional demoler la totalidad del pavimento para sólo reparar unos pocos arranques que cubren unos pocos metros cuadrados de la calle, cuestión que se hace más evidente, cuando sus representadas han cumplido en todo momento con reparar dichas filtraciones, a pesar que la garantía de 5 años ya caducó hace más de 1 año.

DÉCIMO NOVENO: Que, la parte demandante evacuando el traslado conferido, solicitó su rechazo, indicando que resulta manifiestamente improcedente la objeción planteada por la contraria, ya que se dispone en objetar un oficio remitido directamente al Tribunal por la empresa Kaddu Ingeniería SpA., el cual tiene su origen en la primera objeción planteada por la demandada, insistiendo la contraria durante toda la secuela del juicio en una supuesta falsedad de la mayoría de la prueba documental aportada por su parte, dentro de ellas, las cotizaciones emitidas por dicha empresa, alegaciones de falsedad que

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

justamente originaron el oficio en cuestión para corroborar la autenticidad y aspectos técnicos de las cotizaciones, quedando de manifiesto la improcedencia de objetar el oficio en cuestión, sobre todo cuando no se invoca una causal determinada y más aun teniendo en cuenta que fueron las mismas alegaciones de la contraria las que generaron su sustanciación.

Agrega que, en cuanto a las alegaciones referidas al valor probatorio del oficio referido, corresponde al Tribunal establecer el mismo en mérito de los antecedentes que las probanzas aportadas puedan o no tener, por lo que sostener tajantemente que tiene nulo valor probatorio en este juicio, es inmiscuirse en las facultades y atribuciones que por ley corresponden de manera excluyente al Tribunal como órgano jurisdiccional. Y, que las calificaciones de la contraria sobre el oficio referido, tales como irracional o impracticable, obedecen a opiniones personales de la contraria, las cuales nada tienen que ver con aspectos técnicos de la propuesta de reparación, sobre todo teniendo en cuenta que dicho oficio emana de una empresa de ingeniería particular, a la cual se le solicitó valorizar la renovación casi total de las instalaciones de agua potable del condominio demandante, por cuanto las existentes claramente son deficientes, ostentan fallas, no se condicen con el proyecto del condominio y no están en norma, todo por cuanto se ha refrendado con el informe pericial evacuado en autos. De tal modo, la actora sería libre de cotizar y evaluar todas las opciones que desde el punto de vista técnico permitan asegurar la funcionalidad de las instalaciones del condominio, para que estas finalmente puedan servir para su fin habitacional sin tener que sufrir mermas a la calidad de vida de los habitantes del lugar, por lo que pueden existir múltiples opciones de refacción o renovación de las instalaciones y los actores

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

son libres de evaluar todas ellas, más aun teniendo en cuenta que estas se cotizaron en base al proyecto de ingeniería facilitado por la propia inmobiliaria.

VIGÉSIMO: Que, tal como se dijera en el motivo tercero de la presente sentencia, las causales de impugnación de los documentos son la falsedad o la falta de integridad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil y, analizadas las alegaciones en virtud de la cuales las demandadas de autos fundan su objeción, se desprende con claridad que las mismas dicen relación con el valor probatorio que debiese otorgarse al oficio arribado a folio 151, cuestión que le corresponde al Tribunal determinar en esta sentencia por ser una facultad privativa del mismo, ponderando el valor probatorio de cada uno de ellos en la oportunidad procesal que corresponda, por lo que se rechazará la impugnación formulada por la parte demandada tal como se indicará en lo resolutivo del fallo.

VII.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN PROMOVIDA POR LA PARTE DEMANDADA A FOLIO 172 DEL CUADERNO PRINCIPAL.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, a folio 172 don Eduardo Spichiger Briones, Abogado, en representación de ambas demandadas de autos, objetó el informe pericial incorporado en autos por existir una contradicción entre el informe original y la ampliación del mismo.

Alega que, el perito en su ampliación de informe pericial es derechamente contradictorio con su versión original al incluir una nueva partida de pavimentación de todo el condominio por $126.766.260.-, un cambio de criterio infundado y radical que perjudica gravemente a sus representadas, y que se advierte al analizar los presupuestos de reparación propuestos por el perito en ambos informes, agregando – en forma del todo novedosa, sorpresiva e infundada – en su última versión que sería necesario realizar una pavimentación de todo el condominio

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

por el monto antes señalado, cuestión que habría sido desechada en el informe original.

Señala que, con fecha 12 de septiembre del 2022, el Tribunal le solicitó al perito que detalle, aclare o rectifique únicamente el cálculo de las reparaciones efectuado en el informe original, y el perito al cumplir lo ordenado, disminuyó el valor neto de las reparaciones a la suma de $119.380.720.- a $53.964.318.-, sin embargo, el perito en un claro ánimo revanchista en contra de sus representadas, en la ampliación del peritaje agregó de manera sorpresiva e infundada, que todo el condominio debía ser también pavimentado por la suma de $126.766.260.- Que, en tal sentido en el informe original el perito consideró la reparación de 72 arranques largos que atraviesan la calle y 8 cortos por un total de $119.380.720.-, por lo que, en dicho presupuesto consideraba la realización de 72 zanjas a través de la calle y sólo aplicar un sello a todo el pavimento del condominio por el monto de $2.850.000.-, según el presupuesto acompañado por su parte con fecha 15 de julio del 2022 a folio 142, el cual fue debidamente validado por el perito, a quien citó, *"…el recambio total de los arranques no significa levanta todo el pavimento…".*

Continúa señalando que, el perito en su aclaración rectificó sus errores en la ampliación del informe, aclarando que sólo deben ser reparados 49 arranques largos y 31 cortos, y agregó que para reparar los arranques largos sólo sería necesario realizar 26 zanjas. Sin embargo, el perito, en forma del todo sorpresiva, infundada y contradictoria con el informe original y probablemente para intentar igualar los montos en forma artificial con su informe original, agregó una nueva partida a ejecutar consistente en una repavimentación avaluada en la suma de $126.766.260.-

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Agrega que, es tal la contradicción del perito entre cada versión de sus presupuestos, que en el informe original consideró 79 arranques largos y por tanto, la misma cantidad de zanjas, y considero en el presupuesto que se debía realizar un sello al pavimento al finalizar el trabajo de aprox. $2.850.000.-, sin embargo, al realizar la ampliación del informe, el perito cambia diametralmente su criterio concluyendo en forma del todo infundada que terminados los trabajos se debía repavimentar toda la calle, estimando que, el perito intentó igualar de alguna forma los montos del peritaje original con su ampliación con el objeto de no decepcionar a la demandante que le había pagado sus honorarios, lo cual es del todo improcedente.

Finalmente, señala que al menos el perito en ambos informes ha intentado aumentar artificialmente los montos de reparación, primero aumentando la cantidad de arranques largos a reparar y zanjas a ejecutar a 72 (en vez de 49 y 26, respectivamente), lo que estimaba que era un error involuntario ahora les constaría que no lo era, y en la ampliación del informe, rectificando dicho grave error, llegando a la conclusión que el monto de reparación de todos los arranques es de $180.730.578.-, incluyendo en su informe una partida de pavimentación del todo injustificada por $ 126.766.260.- (más del doble del presupuesto real de reparación), dónde la clara intención de beneficiar a los demandantes y/o animadversión a su representada, es la única explicación existente para justificar la obsesión del perito por aumentar en forma desproporcionada en ambas oportunidades los montos reales de reparación que corresponden a $53.964.318.-

VIGÉSIMO SEGUNDO: Consta, a folio 175 que la parte demandante a través de su abogado, don Nicolás Castillo Cortés, evacuó el traslado respectivo, solicitando su

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

rechazo, alegando absoluta improcedencia de la presentación interpuesta.

Refiere que, del mérito del escrito de objeciones y observaciones, se advierte que la contraria ha intentado nuevamente alejarse de las normas que informan el procedimiento, tanto respecto a las objeciones planteadas como de las observaciones formuladas.

En cuanto a la objeción de la ampliación del informe, destaca que, dicha ampliación se origina a propósito de una medida para mejor resolver decretada por el propio Tribunal, dejando en claro que conforme a las normas contenidas tanto en el Código de Procedimiento Civil como en la legislación del ramo, no se encuentra norma alguna que regule o permita la posibilidad de objetar los informes periciales, más aún si se entre a planear objeciones sin causa determinada y se hace más bien en base a diatribas y percepciones personales de la contraria. Que, lo plasmado por la contraria pierde total validez desde el momento en que la resolución pronunciada por el Tribunal ordenó al perito de autos detallar, aclarar y/o rectificar el cálculo de reparación del defecto de construcción que indica en su informe pericial, lo que a todas luces permite revisar el criterio expresado originalmente respecto a la envergadura y necesidad de pavimentación completa por las razones expuestas en el informe y su complementación, procediendo la demandada a objetar en base a apreciaciones personales, conspiraciones y meros dichos sin base técnica, sin expresar una causa clara de lo que haría objetable la complementación de informe que ella mismo dio pie a generar.

Hace presente que, a todas luces se intenta pasar ante el Tribunal un escrito de observaciones a la prueba dándole otro título, en circunstancias que el trámite de observaciones a la prueba se encuentra excluido por

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

normativa del procedimiento sumario y, que la contraria tuvo senda oportunidad de aportar a los autos su propio informe pericial en la materia, oportunidad que desatendió y decidió voluntariamente no concretar, privando al Tribunal de otro medio de prueba técnico y sustancia para poder arribar a una acertada resolución del caso ventilado.

Expone que, el presupuesto original incluido en el informe no era de $119.380.720.-, como asegura la contraparte en su presentación, sino que de $187.523.235.-, tal y como se desprende claramente del mérito del informe pericial. Que, a fin de desligar responsabilidades con respecto a la calidad de los materiales suministrados en la construcción, la demandada insiste en apoyarse en el informe de la DICTUC, el cual ya se demostró en el informe, y se reiteró en la revisión, que consigna información falsa o a lo menos desprolija e incompleta en cuanto al origen y certificaciones de los materiales, por lo que seguir insistiendo en dicho medio probatorio como exculpante de responsabilidad es improcedente.

VIGÉSIMO TERCERO: Habida consideración que, la objeción en cuestión recae en contra de la prueba pericial decretada en la presente causa, rendida por la parte demandante, la que se concreta y/o materializa a través del informe elaborado por el profesional perito designado en autos, evacuado a folio 149, ampliado y/o rectificado a folio 170 del presente cuaderno en virtud de una medida para mejor resolver decretada en su oportunidad, el cual, en virtud de las normas que regulan dicho medio de prueba, en especial el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, su fuerza probatoria será apreciada conforme las reglas de la sana crítica, recayendo en esta sentenciadora la facultad privativa de ponderarlo, considerando además que, los fundamentos de la objeción planteada dicen relación con el valor probatorio que se le debiese asignar,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

es que se resuelve rechazar la misma, tal como se dispondrá en lo resolutivo de la presente sentencia.

VIII.- EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN DEDUCIDA.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, en estos autos han comparecido doña Gabriela Morín Carrasco Urquieta, y don José Nicolas Castillo Cortés, ambos abogados, en representación de comunidad Condominio Salar de Incahuasi, denominado también "Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K-4" quienes deducen demanda en juicio sumario de indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A, representada legalmente por don Patricio Calvo Rojas, y/o don Rodrigo Carbacho Aedo, y/o don Yorgo Kutulas, y/o don Augusto Coello Lizana, o para el caso de haber operado su disolución, contra ellos mismos o quienes al momento de la celebración del contrato de primera venta hayan tenido la representación legal de la misma, en su calidad de personas naturales; y también en contra de Constructora Novatec S.A., representada legalmente por don José Antonio Pulido Ibáñez, y don Pablo Droguett Croveto, a objeto de que se declare que las demandadas, en su condición de primera vendedora y constructora, respectivamente, del proyecto inmobiliario "Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K-4" son solidariamente responsables por los daños y perjuicios provenientes de las fallas o defectos de diseño, construcción, y posterior implementación de los bienes comunes de dicho proyecto, debiendo indemnizar a la Comunidad demandante condenándosele al pago de las indemnizaciones, reajustes e intereses de las sumas demandadas, esto es, por daño emergente la suma de $227.829.963.- (Doscientos veintisiete millones ochocientos veintinueve mil novecientos sesenta y tres pesos), y por daño moral la cifra de $240.000.000.- (doscientos cuarenta millones de pesos), o en subsidio, a las sumas que el

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Tribunal determine conforme al mérito del proceso, con costas.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, las demandadas Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A. y Constructora Novatec S.A., comparecieron a la audiencia de contestación y conciliación de folio 33, ambas representadas por su abogado don Eduardo Spichiger Briones, quienes contestaron la demanda de manera conjunta, solicitando el rechazo de esta, atendido: 1).- La inexistencia de vicios de construcción; y 2).- La inexistencia de los perjuicios demandados. En subsidio de lo anterior, solicita que 3). Se rechace parcialmente la demanda por falta de legitimación activa de la demandante respecto de supuestos vicios de construcción en bienes privados; 4).- Subsidiariamente se rechace la acción por inexistencia de imputabilidad; 5).- Subsidiariamente se rechace la demanda por inexistencia de relación de causalidad; 6).- en subsidio de lo anterior se rechace la acción por haber cumplido la normativa aplicable; y 7).- En subsidio de todas las anteriores, en el evento que esta parte sea condenada al pago de alguna indemnización, que esta se ajuste a los perjuicios efectivamente existentes, no dando lugar al ánimo de enriquecimiento que se evidencia en el libelo de autos, todo con costas, y/o se exima a sus representadas de su pago.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, la parte demandante con la finalidad de acreditar sus aseveraciones se valió de los siguientes medios de prueba:

I.- DOCUMENTAL:

1.- Reglamento de Copropiedad Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K-4, otorgado en la Décima Notaría de Santiago bajo el repertorio N° 875 del año 2016 e inscrito a fojas N° 674 v. N° 578 del Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 2016 y Complementación y Rectificación de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Reglamento de Copropiedad otorgado en la Décima Notaría de Santiago bajo el repertorio N° 4183 del año 2016.

2.- Certificado de Recepción definitiva de obras de edificación N° 2064/2016 para la obra ubicada en el Lote K-4 correspondiente a proyecto habitacional del propietario Ciudad del Norte S.A.

3.- Brochure Proyecto Inmobiliario Dunas de Costa Laguna, emitido por Inmobiliaria Ciudad del Norte/Aconcagua.

4.- Reducción a Escritura Pública de Acta de Asamblea Ordinaria Condominio Salar de Incahuasi otorgada el 24 de mayo de 2019 ante la Sexta Notaría de Antofagasta bajo el repertorio N° 3521 del año 2019 en que consta elección del nuevo Comité de Administración.

5.- Memorándum N° 001 entre administración del Condominio Incahuasi K4 e Inmobiliaria Aconcagua (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) de fecha 30 de agosto de 2018.

6.- Arrastres de correos electrónicos (91) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) del periodo 22 de marzo de 2019 a 11 de septiembre de 2019.

7.- Arrastres de correos electrónicos (43) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) del periodo 22 de marzo de 2019 a 14 de febrero de 2020.

8.- Arrastres de correos electrónicos (27) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Salfacorp S.A) del periodo 25 de diciembre de 2020 a 05 de enero de 2021.

9.- Arrastres de correos electrónicos (11) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) del periodo 20 de enero de 2022 a 08 de marzo de 2022.

10.- Arrastre de correos electrónicos (2) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) que da cuenta de fuga y filtración de agua de fecha 5 de enero de 2021.

11.- Arrastre de correos electrónicos (2) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A).

12.- Arrastre de correos electrónicos (2) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A).

13.- Arrastre de correos electrónicos (2) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A).

14.- Arrastre de correos electrónicos (2) entre la Administración del Condominio Salar de Incahuasi -Dunas de Costa Laguna Lote K4- y Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A).

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

15.- Set de fotografías (8) parte de registro documental de filtraciones de agua en el condominio, mismas de fechas 23-09-2021; 14-12-2021; 20-21-2022; 01-02-2022; 09- 03-2022; 17-03-2022; 28-03-2022; 15-05-2022.

16.- Documento de Requerimiento de pago por filtración del año 2020 por exceso de consumo en cuenta de agua correspondiente al mes de febrero de 2020.

17.- Arrastre de correos electrónicos (4) de fechas 31 de marzo, 7 de abril y 21 de abril con referencia de caso N° 88307 consistente en reclamo del cliente Condominio Dunas de Costa Laguna K4 por filtraciones constantes y dirigidas a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A.).

18.- Copia de Notificación de aumento de consumo emitido por Aguas Antofagasta a Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A con N° de cliente 177586.

19.- Arrastres de correos electrónicos (4) de fechas 27 de abril y 5 de mayo sobre Requerimiento N° 42470 de envío del historial de consumos diferenciados entre medidor general e individual requerido por la Administración de Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4 a AGUAS ANTOFAGASTA para la propiedad ubicada en calle Maximiliano Poblete N° 14.735.

20.- Documento excel con el consolidado de consumo y sobreconsumo de agua para el medidor general y medidores individuales correspondientes a la Comunidad Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4, generado en base a requerimiento N°42470 dirigido a Aguas Antofagasta.

21.- Arrastre de correos electrónicos (6) con adjunto de fotografías, de fechas 24 de febrero de 2021, 25 de febrero de 2021, 19 de marzo de 2021 y 23 de marzo de 2021 consistente en reclamo del cliente Condominio Dunas de Costa Laguna K4 por corte de suministro hídrico -de 15 días de duración- a las áreas verdes dirigido a Servicio de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A.).

22.- Set de fotografías (50) correspondientes a boletas de suministro eléctrico emitidas por la CGE para el periodo de febrero de 2017 a mayo de 2019 y que dan cuenta de cambios de tarifas y multas aplicadas al Condominio Dunas de Costa Laguna K4 por sobreconsumo eléctrico y consumo de energía reactiva.

23.- Arrastre de correos (3) de fecha 28 de octubre de 2020 consistente en reclamo del cliente Condominio Dunas de Costa Laguna K4 por la no devolución de los montos comprometidos en Memorándum N° 001 por concepto de multas por consumo de energía reactiva dirigido a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A.).

24.- Arrastre de correos (2) de fecha 29 de abril de 2021 con solicitud de instalación de puertas de gabinetes a gas dirigido a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) por no coincidir con los planos del proyecto.

25.- Fotografía de nicho de medidor de gas ubicado en inmueble del Condominio Dunas de Costa Laguna K4, sin cubierta, de fecha 21 de mayo de 2022.

26.- Arrastre de correos (6) de fechas 31 de marzo de 2021, 01 de abril, 10 de abril y 12 de abril de 2021 con solicitud de respuesta por falta de instalación de cubiertas de los nichos de medidores de gas remitido por Administración del Condominio Dunas de Costa Laguna K4 a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A.).

27.- Cotización emitida con fecha 8 de julio de 2021 por la empresa KADDU Ingeniería y Servicios SpA para la instalación de las cubiertas en los nichos de gas del Condominio Dunas de Costa Laguna K4.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

28.- Cotización emitida con fecha 8 de julio de 2021 por la empresa KADDU Ingeniería y Servicios SpA para Renovación arranque agua potable y demolición y retiro de escombros Reparación de Verma estabilizado, relleno, hormigonado y pavimentación de zonas afectadas del Condominio Dunas de Costa Laguna K4.

29.- Informe de Estados financieros consolidados intermedios correspondientes al conglomerado SALFACORP S.A con indicación de funciones de Inmobiliaria Aconcagua S.A -Ciudad del Norte S.A. y Constructora Novatec S.A.

30.- Informe de SALFACORP S.A con indicación de la individualización y naturaleza jurídica de Inmobiliaria Aconcagua S.A, Ciudad del Norte S.A y Constructora Novatec S.A.

31.- Impresión sitio web inmobiliaria Aconcagua S.A con indicación de los proyectos asignados, entre ellos Proyecto Dunas de Costa Laguna.

32.- Listado de Tuberías y Accesorios con norma técnica específica informados por la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

33.- Sentencia pronunciada por la Primera Sala de la Excma. Corte Suprema con fecha 20 de abril de 2016, en los autos ROL DE INGRESO 2420-2015, caratulados "Comunidad Edificio Plaza Ñuñoa con Inmobiliaria Meyda S.A. y Otra".

34.- Planos de agua potable y alcantarillados, relativos al proyecto inmobiliario Dunas de Costa Laguna Lote K4.

35.- Planos de diseño de viviendas, redes de alumbrado, empalmes domiciliarios y otros, relativos al proyecto inmobiliario Dunas de Costa Laguna Lote K4.

II.- EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS:

Que, a solicitud de la parte demandante, se exhibieron los siguientes documentos y se agregaron al expediente

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

digital, según consta en audiencia de exhibición celebrada a folio 91:

1.- Copia íntegra del proyecto de ingeniería relativa al proyecto de Costa Laguna, Lote K-4; Memoria Casa Algarrobo; Planos Casa Arrayan; Planos Casa Avellano; Memoria Casa Chañar; Memoria Casa Tamarugo; Informes ensayos mecánica de suelos; Proyecto de Pavimentación; Proyecto de Agua Potable.

2.- Formulario 2803-Declaración Jurada Cálculo del Avalúo Fiscal de la Edificación de cada Unidad acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

3.- Permiso de edificación N° 00253-2014 de fecha 31 de diciembre de 2014.

4.- Certificado de dotación de Agua Potable respecto del proyecto inmobiliario materia de autos.

5.- Certificado Dotación de Alcantarillado respecto del proyecto inmobiliario materia de autos.

6.- Certificado de instalación Eléctrica Interior respecto del proyecto inmobiliario materia de autos.

7.- Declaración de Instalación Interior de Gas respecto del proyecto inmobiliario materia de autos.

8.- Certificado de instalación de hormigones respecto del proyecto inmobiliario materia de autos.

9.- Certificado de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural respecto del proyecto inmobiliario materia de autos.

10.- Certificado de copropiedad inmobiliaria extendido por Dirección de obras municipales, para el proyecto inmobiliario materia de autos.

11.- Certificado N° 01649/2016 de fecha 08 de julio de 2016, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta.

III.- OFICIOS:

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Que, se incorporaron los siguientes oficios a solicitud de la parte demandante:

1.- A folio 119 del expediente digital, Oficio Ordinario Electrónico N°124017, de fecha 30 de junio del 2022, suscrito por Sebastián Leyton Pérez, Jefe División Jurídica, Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

2.- A folio 151 del expediente digital, oficio de fecha 02 de agosto del 2022, suscrito por Kaddu Ingeniería y Servicios SpA., RUT 77.349.912-8, domiciliada en calle Uribe N°636, oficina 302, Antofagasta.

IV.- INFORME PERICIAL:

A folio 149 del expediente digital se incorporó informe pericial N°010722 evacuado por el profesional perito designado en autos, don [redacted], Ingeniero Civil, Universidad de Chile, Reg. C.I. N°13627-1, Julio 2022.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, las demandadas con la finalidad de acreditar sus aseveraciones se valió de los siguientes medios de prueba:

I.- DOCUMENTAL:

1.- Informe denominado "Análisis de la trazabilidad de los certificados de calidad del material utilizado en la distribución del agua potable en el Condominio Salar de Incahuasi/Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4", de fecha 20 de mayo del 2022.

2.- Permiso de Edificación de fecha 31 de diciembre de 2.014.

3.- Recepción Definitiva de fecha 23 de septiembre del año 2.016.

4.- Certificado de Instalaciones de Agua Potable y de Alcantarillado.

II.- TESTIMONIAL:

A folio 107 compareció doña [redacted], quien previamente juramentada declaró sobre el

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

punto N°1 de prueba señalando no ser efectivo lo consignado en dicho punto.

Repreguntada por la demandada Constructora Novatec S.A., responde constarle que no hay defectos de construcción por que el condominio está compuesto por 81 o 82 unidades habitacionales, que tienen recepción municipal de hace más de 5 años y los únicos eventos que han existido en relación a problemas de filtraciones entre la matriz y las uniones domiciliarias no han sido más de diez u once eventos en determinadas zonas las que han sido atendidas por la constructora en forma rápida y oportuna, evitando problemas a los propietarios y que obviamente al ser un problema con el agua, los cortes de dicho suministro han sido avisados y nunca han excedido más de dos horas y media y en periodos nocturnos para evitar problemas a los propietarios, no correspondiendo a un defecto constructivo.

Señala que, la razón por lo que conoce lo declarado obedece a que es una asesora externa de la Inmobiliaria Ciudad del Norte y principalmente le toca ver temas de urbanismo por lo que recibe información para efectos de consultora en temas post-venta, en consecuencia, la constructora envía información a la inmobiliaria de los requerimientos de los propietarios efectuados en relación a la post venta y como asesora externa, radicada en Santiago, recibe información permanente, pudiendo asegura que la constructora ha atendido todos y cada uno de los requerimientos en este tipo de eventos que han solicitado a la inmobiliaria demandada, quien a su vez informa a la constructora y posee persona de alta calificación técnica, asegurando que la post venta es muy eficiente si la compara con otras situaciones que le ha tocado conocer en su profesión de abogada en relación con otras constructoras e inmobiliarias ajenas al Holding de Salfacorp.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Repregunta acerca de saber si la constructora y la inmobiliaria solicitaron algún informe externo para certificar las cañerías en donde se presentaron los eventos de filtración, respecto que efectivamente, en razón a su calidad de asesora externa, aconsejó que lo correcto y lo prudente era solicitar un informe a alguna entidad absolutamente externa e independiente tanto de la inmobiliaria, como de la constructora, para que certificara o evacuara un informe de la calidad y las certificaciones de los elementos cañerías y tuberías que se utilizaron para la ejecución de la matriz con las uniones domiciliarias. Informe solicitado al DICTUC, para que evacuara informe pericial respecto de los elementos con que se ejecutaron las obras correspondientes a la matriz y uniones domiciliarias. Informe que leyó, y se certificó que todos y cada uno de los elementos constructivos referentes a esta dicha pregunta, es decir, matriz, cañería o tuberías de las uniones domiciliarias de agua potable cumplían con la norma técnica en Chile, acreditándose que los elementos constructivos empleados cumplen plenamente con la legislación del ramo, la que asegura la calidad de los elementos constructivos y asimismo la ejecución de aquella parte de la obra.

Igualmente, a folio 121 compareció don [redacted], quien previo juramento de rigor prestó declaración en relación al punto N°1 de la interlocutoria de prueba señalando que, no existirían defectos constructivos según los términos señalados en el informe que elaboró y cuya conclusión indica que el producto tubería HDPE P100 utilizado entre la conexión de la matriz de agua y el arranque domiciliario cumple con la normativa definida por la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en particular a lo referido en el reglamento de instalaciones domiciliarias de agua potable y

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

alcantarillado el cual señala que, todo producto accesorio, artefacto, entre otros elementos, deben estar certificados para su uso en las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado y, que un producto certificado disminuye el riesgo de falla de su fabricación.

Agrega que, para llegar a dicha conclusión se realizó una revisión documental de antecedentes de dominio público y de información proporcionada por la inmobiliaria. Para verificar si el producto está en el registro de materiales aprobados por la Superintendencia para ser utilizados, visitó la página web de dicha entidad a buscar resoluciones de aprobación de la tubería analizada, la que correspondía a una HDPE P100 de 32 mm., fabricados por la empresa Petroflex. Que, en dicho listado se encontraron dos resoluciones de la Superintendencia que aprobaban la incorporación del producto presentado por dicha compañía al listado de materiales para ser usados. Resolución que correspondía a una del año 2014 y otra al año 2015, las que se encuentran individualizadas en el informe que elaboró y, que en virtud de las mismas verificó que las tuberías se encontraban en el listado de materiales de la Superintendencia de Servicios Sanitarios a la fecha de ejecución de la obra.

Esgrime que, la tubería de 32 mm fue cotizada por la empresa Constructora Novatec a la empresa Fitix, quien es distribuidora de los productos Petroflex, por una cantidad aproximada de 400 metros lineales de tubería. Aceptada la cotización se procedió a emitir dos órdenes de compra al proveedor, señalando en dichas órdenes el destino y centro de costo para la cual las tuberías se estaban comprando, lo que quedó indicado en forma explícita en dichas órdenes, dónde el destino era el Condominio. Que, también se tuvo registro a través de una guía de despacho de Fitix que las tuberías fueron despachadas al condominio y a su vez

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

también en ese documento se indica que las tuberías fueron recepcionadas en la obra respectiva, concluyendo que, existe trazabilidad de los certificados de calidad de la tubería analizada que permiten verificar que, el producto cumple con la normativa vigente establecida en el reglamento de instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado.

Repreguntado, sobre la firma que consta en el informe que se le exhibe de fecha 26 de mayo del año 2022 a folio 64, la reconoce como propia, así como también reconoció el informe cuestión y que el mismo fue emitido por el DICTUC. A su vez, señaló haber sido él quien lo redactó y que fue revisado por su gerencia que es don Hernán Ríos y por la Unidad de Peritajes del DICTUC, por Ramón Smith.

Consultado sobre el sector o lugar del condominio dónde fueron instaladas las cañerías HDPE P100, responde que el informe en cuestión es una revisión documental, que no ha ido al condominio, y que las cañerías debiesen haber sido instaladas en todo el condominio uniendo la matriz de agua potable con los arranques domiciliarios de cada una de las casas. Cuestión que deduce del plano entregado por la inmobiliaria referido al proyecto de orientaciones domiciliarias del condominio en donde se identifica la tubería señalada.

Continúa señalando que, no participó de la instalación in situ, ni tampoco para realizar el informe efectuó un examen de las instalaciones in situ, el que obedeció a una revisión documental, a la que tuvo acceso a través de dos fuentes, una pública, referida a las resoluciones de la aprobación de la tubería analizada desde la página web de la Superintendencia de Servicios Sanitarios y por otro lado, por información proporcionada por la inmobiliaria correspondiente al plano de instalación domiciliaria de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

agua potable y alcantarillado, la cotización de Fitex y el certificado de marca de conformidad de la empresa CESMEC.

Repreguntado, de si le consta que el material señalado certificado, fue el que finalmente se instaló en el sitio, responde que, dado a que el informe fue una revisión documental, no estando en terreno al momento de la instalación de las tuberías, no le constaría que el material haya sido instalado, sin perjuicio de ello, la formalidad establecida en el proceso de compra, cotización, emisión de orden de compra y guía de despacho, le constaría que el producto haya sido el que se haya instalado.

Acto seguido, consultado sobre cómo le consta de los documentos que le acompañaron, que ese material fue efectivamente instalado, responde que en las órdenes de compra se señaló el centro de costo y destino del material que se está comprando al proveedor, la guía de despacho indica el mismo destino y misma obra de la orden de copra, verificándose también la recepción del producto en la obra señalada en los documentos anteriores por lo cual, el producto fue comprado y destinado hacia la obra, por lo que, debía ser instalado.

En relación a si le constaría que todo el material instalado en el proyecto se encontraba debidamente certificado, reitera que no estuvo en la instalación de la obra, pero puede señalar que las órdenes de compra identifican la tubería analizada la cual, a la fecha de ejecución de la obra, se encontraba dentro del listado de materiales de la Superintendencia, por lo que, el producto comprado se encontraba certificado.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, como medida para mejor resolver decretada en autos, se incorporaron los siguientes documentos al expediente digital:

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

1.- Complementación Informe Pericial N°010722, emitido por don [redacted], Ingeniero Civil U. de Chile, Reg. C.I. N°13627-1. A folio 170.

2.- Documentos acompañados por la parte demandante a través de las presentaciones de folio 110 y 114 consistentes en:

a) Set de 3 fotografías del incidente de filtraciones de agua ocurrido el pasado día 18 de junio aproximadamente a las 20.00, todas ellas con sus respectivos metadatos con información de coordenadas, fecha, hora y tipo de cámara.

b) 2 mensajes informativos remitidos por la administración del Condominio Salar de Incahuasi a los habitantes del condominio a través de la plataforma Mi Comunidad Feliz, de fecha 19 de junio 2022 relativos al incidente y sus reparaciones.

c) Capturas de mensajes de Whatsapp, enviados a "Jessica" y Lorena Quijada, personal de postventa de las demandadas, por parte de la administración del condominio, informando la situación.

d) Set de 9 fotografías del incidente de filtraciones de agua ocurrido el pasado día jueves 23 de junio aproximadamente a las 19.30, con sus respectivos metadatos con información de coordenadas, fecha, hora y tipo de cámara.

e) Correos electrónicos de fecha 24 de junio 2022, primero de ellos remitido por la administración del Condominio Salar de Incahuasi a [redacted], personal de postventa de las demandadas informando la situación, con su respecto correo respuesta de acuse de recibo.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, el Condominio demandante ha deducido demanda de indemnización de perjuicios al amparo de los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, normativa que regula un sistema independiente de responsabilidad por daños en la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

construcción, confiriendo una acción directa de perjuicios a la parte compradora. Que en el caso de marras se interpone contra la Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A., desarrolladora del proyecto Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4/Salar de Incahuasi, RUT 65.127.264-5, ubicado en el sector Norte de la ciudad de Antofagasta, y que estuvo a cargo de la Constructora Novatec S.A., en su condición de primera vendedora y constructora, respectivamente, respecto de quienes les imputa los siguientes hechos, que para una mayor ilustración se pasan a resumir:

a) Filtraciones frecuentes y graves de la tubería HDPE que suministra agua a cada una de las casas del condominio, las que a lo largo de la vida útil del proyecto hasta la fecha de presentación de la demanda han ocurrido al menos en 21 ocasiones, dónde la mitad de ellas se han concentrado durante el último año y con una tendencia evidente a aumentar su frecuencia, lo que ha provocado un incremento del consumo global del agua, subiendo de un promedio de 100 m3 a 1294 m3 en el periodo de julio-agosto del 2021, junto con provocar daños en las áreas en que se han producido las fugas. Que, el área de postventa de la inmobiliaria demandada no han presentado informe de la causa u origen que explique la anormal frecuencia de las filtraciones, limitándose a señalar de manera vaga e inespecífica que se trata de una falla de material. Agregan que las filtraciones se han producido en el manto de la tubería, no en las uniones o soldaduras, lo que sustenta la tesis de una falla de material, pues ninguna de las tuberías que han sufrido roturas y han sido inspeccionadas fue posible tener a la vista el fabricante del material y sus certificaciones rotuladas como lo exige el Decreto N°50/02 del Ministerio de Obras Públicas, que contiene el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Alcantarillado

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

y Agua Potable. Sostiene igualmente que cada filtración implica múltiples cortes del suministro del agua potable entre 8 a 24 horas, lo que ha mermado notoriamente la calidad de vida de los habitantes del Condominio, sin existir a la fecha de interposición de la demanda una respuesta satisfactoria por parte de la Inmobiliaria demandada.

b) Falta de puertas en los gabinetes de gas exigidos por normativa. Producto de lo cual, en uno de los procesos de certificación de instalaciones domiciliarias de gas llevadas a cabo en el condominio, la empresa SIMETEC hizo entrega de su informe preliminar, mediante el cual se le otorgó el sello amarillo a la comunidad, debido a la falta de puerta en los nichos donde se encuentran los medidores de gas y que son exigidos por normativa de la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC). Acto seguido, se procedió a revisar los planos inscritos en la Municipalidad de Antofagasta y en la SEC que las referidas puertas si figuraban especificadas en ellos y, por tanto debieron haber sido instaladas, sin embargo, no lo hicieron.

c) Multas cursadas al condominio por CGE, debido al uso de energía y cambió de tarifa. Señalando que desde septiembre del 2016 y hasta diciembre del 2017 el Condominio mantenía una Tarifa BT1 que corresponde a tarifa domiciliaria, y se entrega a las dependencias que tienen una potencia instalada de menos de 10.000 KW, ello en conformidad con el contrato que se realizó con la Compañía General de Electricidad (CGE)y, que al suceder dentro del condominio problemas con la capacidad eléctrica para abastecer las áreas comunes, a través de una serie de solicitudes a la inmobiliaria, se arribó a una solución transitoria, que finalmente trajo como propuesta de solución que la inmobiliaria decidiera aumentar la potencia

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

instalada cambiando de un sistema monofásico a uno trifásico, realizando las variaciones en la instalación y ante la CGE para aumentar la potencia instalada a una entre 10.000 KW a 20.000 KW, lo que implicó un cambio de tarifa a la BT3, correspondiente a una de tipo industrial, y que además establece multas por consumo en horario punta así como también por el consumo de energía reactiva, cambios que no corresponden al sistema tarifario eléctrico con el que contrataron los copropietarios, lo que implicó posteriores apagones, comenzando a generarse el concepto de consumo reactivo en la boleta del servicio y cuyo ítem según la cantidad de consumo generado, es multado por la CGE, según Decreto 14T del Ministerio de Energía de 4 de julio del 2015. Consumo reactivo que es eliminado mediante la instalación de condensadores, por lo que la inmobiliaria decidió pagar a un contratista para llevar a cabo dichos trabajos. Condensadores que una vez instalados, la inmobiliaria procedió a informar a la comunidad que podían cambiar de tarifa cuando lo estimaran conveniente, por ser un trámite simple que se hacía ante la CGE. Empresa última que, en noviembre del 2019 les señaló que el cambio de tarifa se debía realizar un mes antes del vencimiento del ciclo de facturación y que era necesario efectuarse junto a un eléctrico certificado por la SEC, lo que traía consigo un desembolso dinerario por parte de la comunidad ascendente a $250.000.-

Agrega que, en memorándum de fecha 30 de agosto del 2018, en su numeral dos, la inmobiliaria se comprometió a asumir el pago por concepto de multas por consumo correspondiente a energía reactiva en boletas de CGE, así como también, a asumir el costo de los trámites necesarios ante la CGE, de lo que tampoco han tenido respuesta.

TRIGÉSIMO: Que el artículo 18 de la LGUC dispone que el propietario primer vendedor de una construcción será

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

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.

Nuestra doctrina ha señalado que este estatuto, consagra un régimen de responsabilidad objetiva, exime al demandante de la necesidad de probar dolo o culpa en la conducta del demandado. Define la responsabilidad objetiva como aquella en que resulta necesario para proceder a la indemnización de perjuicios un acto o hecho, un daño y el vínculo causal entre ambos elementos. Es decir no se requiere un reproche en la conducta del deudor, en términos de calificarla como culpable o negligente, sino que basta un acto u omisión del cual se deriva un daño, cuya indemnización se hace procedente, lo que además ha reafirmado nuestros Tribunales Superiores de Justicia.

Se ha resuelto que el artículo 18 inciso 3° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que los constructores sean responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos. A su turno, el artículo 1.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que los constructores serán responsables por sus acciones u omisiones, cuando éstas hayan derivado en fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por uso de materiales o insumos defectuosos. En esta situación, también se aplica una responsabilidad objetiva, ya que el constructor no sólo responde por obras ejecutadas por sí mismo o a través de terceros mediante subcontratación, sino que también por los materiales e insumos defectuosos, aun cuando no haya podido

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

advertir su mala calidad. La responsabilidad del constructor nace toda vez que el perjuicio es causado por fallas, errores o defectos en la construcción, sin que quepa a éste eximirse de responsabilidad probando haber empleado algún grado de diligencia. Igualmente, el constructor tiene acción de repetición contra proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Por último el profesor Enrique Barros Bourie en su "Tratado sobre Responsabilidad Extracontractual" indica que "Lo determinante para dar por configurada la responsabilidad del constructor no es la calificación de su conducta sino de lo construido o edificado a la luz de un estándar de calidad esperado por el público; tanto para el artículo 2.003 como el artículo 18.

El vicio de construcción puede ser entendido, siguiendo analógicamente el concepto que la ley da a propósito de la obligación de saneamiento por vicios redhibitorios (artículo 1.858), como aquella calidad que le impide su destinación o uso natural".

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, en primer lugar, corresponde determinar la primera imputación que la demandante realiza respecto de las demandadas de autos, a la que se hiciera referencia en la letra a) de la motivación vigésimo novena en la presente resolución, relativa a las filtraciones de agua potable.

Al efecto, la parte demandante rindió abundante prueba documental, junto con la exhibición de documentos por ella solicitada, más los oficios arribados en autos, documentos todos debidamente individualizados en el considerando vigésimo sexto de la presente sentencia, a lo que se suma aquellos documentos obtenidos en virtud de la medida para mejor resolver decretada por el Tribunal. Además, rindió prueba pericial, informe que fue evacuado por el profesional perito designado en autos, don [redacted]

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

[redacted], a folio 149 del expediente digital, complementado a folio 170 de autos, en virtud de la medida para mejor resolver decretada por el Tribunal, el que en su parte conclusiva consigna lo siguiente:

"CONLUSIONES

Se ha pedido a este perito evacuar informe sobre:

1. Existencia de las fallas, daños o desperfectos de construcción o de los elementos constructivos o de las instalaciones del proyecto inmobiliario Costa Laguna LOTE K4, en específico aquellas que digan relación a las instalaciones de agua potable emplazadas en los espacios comunes del condominio.

RESPUESTA: *Las casas del Condominio Salar de Incahuasi / Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4 se entregaron a sus dueños en el año 2016. A partir de esa fecha han ocurrido 10 eventos de fuga de agua en la red de distribución comunitaria, que se acompañan como información aportada por la demandante en Anexo 3, a saber:*

23-09-2021 Frente a casa 33

14-12-2021 Frente a casa 12

20-01-2022 Frente a casa 80

01-02-2022 Frente a casa 13

09-03-2022 Frente a casa 67

17-03-2022 Frente a casa 68

28-03-2022 Frente a casa 42

12-05-2022 Riego jardín

18-06-2022 Frente a casa 11

23-06-2022 Frente a casa 48

La constructora NOVATEC, reconociendo la existencia de las fallas, las ha reparado de emergencia cada vez que ocurren, y ha presentado al tribunal, a fojas 143, un presupuesto para la reparación definitiva de esas fallas.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

2. Verificar el correcto uso de los materiales de construcción relativos al proyecto, sobre todo en base a las especificaciones técnicas del mismo.

3. Si fueron o no utilizados de manera exacta los materiales de construcción indicados en las especificaciones técnicas del proyecto.

RESPUESTA: *Las preguntas 2 y 3 apuntan al mismo problema de construcción, ya que la tubería HDPE DN32 PE100 PN10 fue proyectada para ser utilizada en los arranques domiciliarios. La tubería instalada para esta función es la que ha presentado reiteradas fallas, y no dispone de certificación trazable pues no dispone de rotulación reglamentaria alguna. Esto no permite asegurar su correcto uso ni cumplimiento de las especificaciones técnicas, que indudablemente no las cumple por los eventos de fallas acaecidos.*

4. Se pronuncie respecto de la calidad e idoneidad de la mano de obra empleada en la construcción del proyecto inmobiliario.

RESPUESTA: *No se aprecia en general problemas de calidad de la mano de obra, excepto por procedimientos descuidados como la utilización, para el apoyo y protección de las tuberías enterradas, de arena contaminada. La arena utilizada para cubrir las tuberías era arena de playa sin cernir y esta tenía material particulado como piedras y conchuela.*

La tubería eléctrica subterránea paralela al arranque domiciliario de agua no contaba con la protección de hormigón reglamentaria.

5. Contrastar el mérito del proyecto de ingeniería relativo al proyecto inmobiliario materia de autos con lo efectivamente edificado, construido e instalado en las dependencias.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

RESPUESTA: *Llama la atención que los planos finales ("AS BUILT") de la red de agua no reflejen fehacientemente lo construido. Ese es el caso de los arranques domiciliarios proyectados como paralelos y construidos como refundidos en uno solo para las casas pareadas, así como el desplazamiento de la matriz de agua potable, supuestamente, al otro lado de la calle.*

6. Ante la existencia de fallas o desperfectos de construcción, que informe al Tribunal los valores de mercado que implica un proyecto de reparación o refacción de dichas fallas desde el punto de vista técnico.

RESPUESTA: *Dado que las fallas solo afectan a los arranques domiciliarios y no a las tuberías matrices, por lo que el recambio total de los arranques no significa levantar todo el pavimento del condominio, y tomando como base la información presupuestaria entregada al Tribunal por NOVATEC, se presupuesta para cambiar la totalidad de los arranques de las ochenta casas, un neto de $ 119.380.720, al que se agrega un mínimo de 10% de gastos generales, 20% de utilidades y el IVA que deberá pagar el condominio, llegando a $ 187.523.235.*

Una posibilidad cierta es que la misma constructora NOVATEC haga los trabajos de reparación, con la ventaja de conocer el proyecto al detalle y las economías de escala correspondientes ya que tiene instalaciones de faenas en el vecindario, debiendo sí contratarse un inspector imparcial que actúe como ministro de fe que esta vez las tuberías sí estén certificadas.

7. Otros aspectos de relevancia que sean pertinentes exponer desde el punto de vista técnico ante el Tribunal de S.S. en cuanto a las fallas, daños o desperfectos de construcción o de los elementos constructivos o de las instalaciones del proyecto inmobiliario Costa Laguna LOTE K-4.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

RESPUESTA: *La tubería eléctrica subterránea, paralela al arranque domiciliario de agua, no contaba con la protección de hormigón reglamentaria.*

Las pérdidas de agua debidas a las recurrentes fallas de los arranques domiciliarios han producido un daño emergente a la comunidad, reflejado en las cuentas mensuales de agua, avaluado en forma global en $ 15.000.000.- ".

Informe que, complementado por el mencionado profesional perito en virtud de la medida para mejor resolver decretada en autos, evacuado a folio 170 del presente cuaderno, en su parte conclusiva consigna lo siguiente:

"El cálculo de reparación del defecto de construcción que indica el informe pericial 010722, evacuado a folio 149 del presente expediente, arroja un valor total de $180.730.578, equivalente al 1 de octubre de 2022 a UF 5.352,86.".

Teniendo presente las conclusiones transcritas precedentemente, a las que ha arribado el profesional perito en cuestión, considerando además que dicho medio de prueba se aprecia conforme a las reglas de la sana crítica, en atención a la especialidad de quien lo emite y su conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, constituye plena prueba en relación con las fallas que presenta el Condominio demandante, en especial, aquellas relativas a las filtraciones de agua potable denunciadas por la demandante de la que se da cuenta en virtud de la restante prueba por ella rendida, y de consiguiente, corresponde rechazar lo sostenido por las demandadas al momento de contestar la demanda, quienes alegaron la inexistencia de fallas o defectos de construcción; inexistencia de los perjuicios demandados, y la consecuente improcedencia del daño emergente y daño

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

moral invocados en autos; inexistencia de imputabilidad; inexistencia de relación de causalidad; y el cumplimiento a la normativa aplicable en relación a la construcción del Condominio demandante.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, las demandadas para efectos de desvirtuar las imputaciones realizadas en su contra, y de esa forma acreditar sus aseveraciones, se valieron principalmente de los documentos individualizados en el motivo vigésimo séptimo, cuales son, informe denominado "Análisis de la trazabilidad de los certificados de calidad del material utilizado en la distribución del agua potable en el Condominio Salar de Incahuasi/Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4", de fecha 20 de mayo del 2022, Permiso de Edificación de fecha 31 de diciembre de 2.014, Recepción Definitiva de fecha 23 de septiembre del año 2.016 y, Certificado de Instalaciones de Agua Potable y de Alcantarillado. Lo anterior, sumado a la prueba de declaración de testigos, conduciendo a estrados a doña [redacted] y a don [redacted], quienes prestaron declaración en relación a la interlocutoria de prueba.

Ahora bien, y con la finalidad específica de desvirtuar las imputaciones relacionadas principalmente con las filtraciones de agua potable en las zonas comunes, acompañó dentro de su prueba documental, un informe elaborado por el DICTUC, el cual además, fue reconocido por su autor, don [redacted], deponente en estos autos, quien a su vez reconoció la firma estampada en el mismo y, que en su parte conclusiva consignó: "*De acuerdo con los antecedentes revisados, analizados y que se tuvo a la vista, se concluye que existe trazabilidad de los certificados de calidad del material utilizado por la Constructora Novatec para la conexión entre la matriz de agua potable y el arranque domiciliario en el Condominio*

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Salar de Incahuasi / Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4.

Las tuberías de HDPE P100 fueron suministradas por la empresa Fittex y compradas e instaladas por la Constructora Novatec. Estas tuberías tienen resoluciones de la SISS de autorización de inscripción en listado de materiales anteriores a la compra, recepción e instalación de ellas por parte de la Constructora. Dado lo anterior se cumple con el marco exigido por el RIDAA en su artículo 6, referido a la utilización de materiales y componentes en instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado que se encuentren autorizados por la Superintendencia de Servicios Sanitarios."

A su turno, el testigo y autor del precitado documento, Sr. [redacted], si bien ratificó la información en él contenida, lo cierto es, que dicho documento fue elaborado sólo en base a antecedentes documentales, mismos acompañados en estos autos, no concurriendo personalmente al lugar donde se encuentra emplazado el condominio demandante, razón por la cual no le constaría que efectivamente el material por él analizado a través de las órdenes de compra, cotizaciones y guías de despacho, haya sido finalmente el que se instaló en la obra del Condominio. Luego, la declaración de la testigo doña [redacted], tampoco logró desvirtuar a la conclusión arribada precedentemente, ni lo sostenido por el profesional perito en su informe respectivo, limitando su declaración únicamente en señalar que no existen en el Condominio defectos de construcción, el que además constaría con recepción municipal desde hace más de cinco años, obra que cumplió con la normativa vigente y, que las filtraciones denunciadas obedecen a hechos puntuales, atendidos por la constructora.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

De esta forma, las demandadas de autos no aportaron prueba suficiente para desvirtuar las alegaciones hechas en su contra, las que a su vez fueron ratificadas con el resultado del estudio técnico elaborado por el perito antes citado. Lo anterior, considerando que, en atención a la especialidad de la materia debieron procurar valerse de otros medios de prueba que el legislador prevé al efecto, tales como la prueba pericial por ellas solicitadas y que no prosperó.

TRIGÉSIMO TERCERO: Dilucidado lo anterior, corresponde referirse a la segunda imputación que la demandante realiza en contra de las demandadas, que dice relación con la falta de puertas en los gabinetes de gas, lo que habría derivado en la obtención, por parte de la comunidad, del sello amarillo otorgado por la empresa SIMETEC.

Al efecto, la parte demandante rindió prueba documental destinada a acreditar sus dichos, individualizados en el siguiente tenor: arrastre de correos (02) de fecha 29 de abril de 2021 con solicitud de instalación de puertas de gabinetes a gas dirigido a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) por no coincidir con los planos del proyecto; fotografía de nicho de medidor de gas ubicado en inmueble del Condominio Dunas de Costa Laguna K4, sin cubierta, de fecha 21 de mayo de 2022; arrastre de correos (6) de fechas 31 de marzo de 2021, 01 de abril, 10 de abril y 12 de abril de 2021 con solicitud de respuesta por falta de instalación de cubiertas de los nichos de medidores de gas remitido por Administración del Condominio Dunas de Costa Laguna K4 a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A.; y, cotización emitida con fecha 8 de julio de 2021 por la empresa KADDU Ingeniería y Servicios SpA para la instalación de las

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

cubiertas en los nichos de gas del Condominio Dunas de Costa Laguna K4.

Lo anterior, sumado al oficio evacuado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible, incorporado a folio 119 del expediente digital a solicitud de la parte demandante, en respuesta la consulta formulada relativa a la obligatoriedad legal de que los nichos o gabinetes de instalación de medidores individuales de gas deban contar con puerta o cerradura en conformidad a lo establecido en el artículo 59 del Reglamento de Instalaciones Interiores y Medidores de Gas, aprobado por el D.S. N°66 del año 2007, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, el cual, en su capítulo VII "De los medidores de las instalaciones interiores de gas", contiene las disposiciones donde se establecen los requisitos técnicos y mínimos de seguridad que se deberán cumplir en la instalación, montaje, conexión, mantenimiento y en general, en la intervención de los medidores de gas y sus reguladores de servicio, asociados, destinados a registrar consumos volumétricos de los consumidores de instalaciones interiores de gas de uso residencial y comercial, a la que presta servicio. Dicho oficio, señala que, el artículo 59, referido a la "Instalación de Medidores", establece los requisitos que se deberán cumplir en la ubicación, posición y disposición de los medidores de gas y sus reguladores de servicio, asociados a instalaciones interiores de gas, cuya instalación se efectué en forma centralizada, colectiva o individual, incluidos los recintos o gabinetes que los contengan. Y, que en razón de lo consultado, el artículo 59.2 "Instalación Centralizada", prescribe en el 59.2.1, los requisitos y criterios generales asociados a gabinetes, recintos, conductos y locales técnicos que contengan medidores de gas y sus reguladores de servicio, según detalla:

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

a) Deberán ser para uso exclusivo de los medidores de gas y reguladores de servicio asociados y de dimensiones que aseguren su acceso fácil y expedito para su lectura, y otorguen las condiciones adecuadas para su inspección, mantenimiento, conservación o sustitución.

b) Deberán asegurar hermeticidad hacia el interior de los edificios, para lo cual deberán contar con una puerta del tipo batiente, metálica o de madera protegida hacia el interior con una plancha metálica o de fibro-cemento, sin aberturas, que deberá estar ajustada al marco, en todo su perímetro, mediante una junta de estanquidad. Dicha puerta deberá abrir hacia el exterior y contar con un dispositivo que, normalmente, la mantenga cerrada, entre otros, brazo mecánico o hidráulico, y disponer de cerradura con llave, copia de la cual deberá quedar en posesión del propietario o conserjería del edificio. En caso que dicha puerta sea parte de un conducto técnico, ésta deberá estar construida con material no quebradizo y no combustible, con una resistencia al fuego en conformidad a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además, cuando se trate de recintos, dichas puertas deberán permitir abrirse desde su interior sin necesidad del uso de llave.

Aunado a lo anterior, el documento individualizado bajo el N°26 del motivo vigésimo sexto de la presente resolución, a saber, arrastre de correos (6) de fechas 31 de marzo de 2021, 01 de abril, 10 de abril y 12 de abril de 2021 con solicitud de respuesta por falta de instalación de cubiertas de los nichos de medidores de gas remitido por Administración del Condominio Dunas de Costa Laguna K4 a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A.), consta la respuesta por parte de la Superintendencia del ramo, a la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

misma pregunta efectuada por la demandante, la que reza del siguiente tenor:

"Con respecto a su consulta, y tal como se establece en el artículo 59 Reglamento de Instalaciones Interiores y Medidores de Gas, aprobado mediante el DS N°66, de 2007, modificado por el DS N°20, de 2008, dispone para instalación individual, lo siguiente:

"59.3 Instalación Individual.

59.3.1 Instalación de medidor en un gabinete o nicho.

Este deberá estar situado lo más próximo posible de la línea oficial y de dimensiones tales para que contengan tanto al medidor como a los elementos y accesorios asociados a éste. Además, deberá permitir efectuar fácilmente su lectura y mantenimiento o sustitución.

Podrá construirse con materiales metálicos, en albañilería enlucida interiormente o plástico de características certificadas, materiales que deberán proveer una adecuada protección al medidor y accesorios asociados.

Para una adecuada ventilación, deberá contar con una abertura superior y otra inferior de sección libre mínima de cinco (5) (cm2), con una puerta que se deberá abrir al exterior y estar provista de cerradura.

En caso de instalarse el nicho o gabinete empotrado, se deberán rellenarlos intersticios existentes entre el gabinete y el espacio que lo contiene con mortero de cemento."

Es decir, la reglamentación vigente establece la obligatoriedad de contar con un gabinete con puerta y cerradura para instalación de medidores individuales.

En virtud de lo anterior y, considerando que la parte demandada a la época de contestar la demanda únicamente se limitó a señalar que, cumplieron con la obtención de cada uno de los certificados de las instalaciones de Gas, TC 6,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

con fecha 3 de agosto del 2018 respecto de cada una de las viviendas, entregando por parte de la SEC el respectivo sello verde, cuestión que se reiteró transcurridos dos años desde la recepción municipal al condominio y, que para la SEC Antofagasta no serían necesarias las puertas a las cuales hace referencia la comunidad, haciendo presente que, una puerta de gabinete no tiene un valor superior a $20.000.-, y que el monto total de los trabajos no superaría el $1.600.000., monto muy inferior a los $4.569.000.-, que se demandan por éste acto, lo cierto es, que no negó en caso alguno la falta de los gabinetes en cuestión, ni mucho menos rindió prueba alguna tendiente a acreditar que los gastos para la reposición de dichos gabinetes alcance una suma inferior a la demanda, la que además se respalda con la cotización Ref: 2207KD04 de fecha 08 de julio del 2021, que consta en el documento N°26 de folio 60 y, cotización Ref: 2207KD04 31 de julio del 2022, por $4.4569.000.- y 154,2 U.F., respectivamente.

Por tanto, en base a lo antes razonado, existiendo abundante prueba rendida por la demandante, permite presumir con caracteres de gravedad y precisión suficiente que, efectivamente las demandadas de autos incurrieron en el segundo hecho que se les imputa, y que se traduce en la omisión del montaje de las puertas en los gabinetes de gas de las casas del condominio demandante, incumpliendo de esa forma la normativa específica a la que se hiciera referencia previamente, razón por la cual, igualmente se acogerá la demanda en dicho sentido tal como se dispondrá en lo resolutivo.

TRIGÉSIMO CUARTO: Por último, cabe pronunciarse sobre la tercera imputación en contra de las demandadas de autos, y que dice relación con las multas cursadas al condominio por parte de CGE debido al uso de energía y cambio de tarifa, conforme breve exposición realizada en el motivo

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

vigésimo noveno de la presente sentencia, cuya suma asciende a $980.463.-, por concepto de multas, más $250.000.-, por concepto de honorarios a un eléctrico SEC para el cambio de tarifa.

Así las cosas, la demandante se valió la siguiente prueba documental: Memorándum N° 001 entre administración del Condominio Incahuasi K4 e Inmobiliaria Aconcagua (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A) de fecha 30 de agosto de 2018 que da cuenta de acuerdos tomados en reunión de fecha 28 de agosto de 2018 en relación con desperfectos y otros y, arrastre de correos (3) de fecha 28 de octubre de 2020 consistente en reclamo del cliente Condominio Dunas de Costa Laguna K4 por la no devolución de los montos comprometidos en Memorándum N° 001 por concepto de multas por consumo de energía reactiva dirigido a Servicio de Postventa Inmobiliaria Aconcagua S.A (Ciudad del Norte S.A mediante grupo Salfacorp S.A.

Sin perjuicio de lo anterior y, habida consideración que, el problema de la energía que presentaba el condominio demandante en las áreas comunes fue finalmente solucionado, según se extrae del propio libelo de la demanda y, que la acción interpuesta obedece a una indemnización de perjuicios a título de daño emergente, por la que se pretende la devolución del pago de una multa impuesta por parte de CGE a la comunidad, más la devolución del pago de los honorarios a un técnico certificado por la SEC, que debió soportar la parte demandante, lo cierto es que, si bien, con la prueba rendida se puede tener por acreditado el compromiso asumido por la inmobiliaria demandada, en orden de hacer la devolución por los pagos antes indicados, no se ha acompañado en autos comprobante y/o recibo de pago alguno que acredite el desembolso efectuado por la comunidad, así como tampoco, algún comprobante y/o antecedente que dé cuenta del gasto ascendente a la suma de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

$250.000.-, relativo al servicio prestado por el eléctrico SEC para efectuar el cambio de tarifa que esgrime en la demanda, razón por la cual, no se dará lugar a la demanda en dicho sentido por carecer de prueba de suficiente.

Lo anterior, se hace extensivo a la suma demandada de $750.000.-, por concepto de daño emergente producto de la destrucción parcial de áreas verdes y plantaciones que alegan haber afectado al condominio.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que ahora bien, probado los vicios de responsabilidad de las demandadas, corresponde entonces examinar los daños alegados, las sumas demandadas y el nexo causal.

La actora ha demandado la suma total de $227.829.963.- por concepto de daño emergente, de los cuales $221.280.500.-, corresponden a la reparación e instalación de agua potable; la suma de $4.569.000.- por concepto de instalación de puertas de gas y agua; $250.000.- por concepto de servicios de eléctrico SEC; la suma de $980.463.- por concepto de multa CGE; y, la suma de $750.000.- por concepto de reparación de deterioro producidos en los jardines del condominio.

En consecuencia, en atención a lo razonado previamente, teniendo presente los instrumentos privados ya referidos y, al informe pericial evacuado en autos, se accederá a la demanda en cuanto al daño emergente demandado, pero por la cantidad de $185.299.578.-, que comprende el cálculo de reparación del defecto de construcción relativo a las filtraciones de agua al interior del condominio ascendente a la suma de $180.730.578.- suma a la que arribó el profesional perito en su respectivo informe, más el costo por instalación de puertas en los gabinetes de los medidores de gas por la suma de $4.569.000.-, según las cotizaciones acompañadas en autos, Ref: 2207KD04 de fecha 08 de julio del 2021, que

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

consta en el documento N°26 de folio 60 y, cotización Ref: 2207KD04 31 de julio del 2022, por $4.4569.999.- y 154,2 U.F., respectivamente. tal como se indicará en lo resolutivo de la sentencia.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que asimismo, se ha demandado por concepto de daño moral la suma de $240.000.000.- y que la parte demandante funda en el hecho de que la comunidad ha sufrido lesiones importantes en cuanto a lo que intereses extrapatrimoniales se trata, desperfectos denunciados que han acarreado deba soportar ya desde larga data extensos cortes de suministro de agua potable, lo que impide que los habitantes del condominio puedan hacer una vida doméstica normal, situación que sólo se ha visto empeorada por la coyuntura sanitaria de aquel entonces.

Lo anterior, teniendo aún más en cuenta que el proyecto habitacional denominado como "Costa Laguna Lote K4" fue un proyecto habitacional promocionado como de un alto nivel y estándar de calidad, cuyas viviendas no fueron adquiridas a un precio módico, sino que, por el contrario, corresponden a viviendas con altos precios, siendo justamente de interés de los compradores contar con viviendas de adecuada factura en relación con el monto -con esfuerzo desembolsado por las mismas, esto también a efectos de mantener la plusvalía de tales, elemento patrimonial que debe ser considerado también al momento de establecer la responsabilidad, misma que se ve considerablemente afectada en tanto corresponde el suministro continuo de agua a uno de los elementos mínimos de habitabilidad esperables en cualquier proyecto habitacional, lo que en la realidad no se habría concretado.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que en relación con el daño moral, nuestra Excma. Corte Suprema ha fallado que *"El daño moral es la lesión efectuada culpable o dolosamente a un derecho*

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

subjetivo de carácter inmaterial e inherente a la persona e imputable a otra, detrimento que sin duda no es de naturaleza propiamente económica y no implica, en consecuencia, un deterioro o menoscabo real en el patrimonio de la misma, susceptible de prueba o determinación directa, sino que posee una naturaleza eminentemente subjetiva. Atendida esta particularidad, para precisar su existencia no pueden aplicarse las mismas reglas que las utilizadas para la determinación de los daños puramente materiales, que están constituidos por hechos tangibles y concretos, que indudablemente deben ser demostrados, tanto en lo que atañe a su especie como a su monto".

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, en relación con este daño, considerando la totalidad de la prueba rendida en autos, la circunstancia de corresponder el Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4/Salar de Incahuasi, a un proyecto inmobiliario nuevo, cuya recepción definitiva data recién desde el año 2016 y, que el principal desperfecto que le afecta, a saber, las filtraciones de agua, la primera de ellas se habría producido en el año 2019, presentándose dichas filtraciones hasta la época de interposición de la demanda e incluso con posterioridad a la misma; unido a la circunstancia incuestionable desde la lógica que comprar un inmueble nuevo, al interior de un condominio, el valor de los mismos y el descubrimiento de los desperfectos como los denunciados, permiten y hacen surgir un conjunto de presunciones judiciales que por reunir los requisitos del artículo 1712 del Código Civil, permiten concluir que efectivamente la de parte demandante experimentó el daño moral que reclama, así como también la relación de causalidad, pues, si la Constructora e Inmobiliaria demandadas hubiese ocupado y cumplido con lo ofrecido, los

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

desperfectos no se habrían producido y como consecuencia de ello el daño o menoscabo tampoco.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que en cuanto al quantum de dicho daño, si bien avaluar el daño afectivo tal como lo señala el profesor Enrique Barros Bourie, en su Tratado de responsabilidad extracontractual, *"La avaluación del perjuicio afectivo presenta dificultades generales de avaluación del daño, en cuanto a la subjetividad de la avaluación, el carácter punitivo de la indemnización y la ausencia de criterios formales o informales que permitan una comparación objetiva de las sumas asignadas a título de indemnización".* Corresponde en definitiva determinar prudencialmente el daño por los jueces del fondo, y en la especie, para dicho efecto, es preciso tener presente, entre otros factores, la gravedad y extensión de este daño, materia a la que da cuenta la abundante prueba documental así como la prueba pericial rendida por la demandante; la actitud asumida por la demandada desde el momento mismo del hecho generador del daño, la intensidad y naturaleza de los daños, la gravedad de la culpa del autor del daño y la capacidad económica de los mismos.

CUADRAGÉSIMO: Que en virtud de estas conclusiones, se considera que una indemnización compensatoria justa, en cuanto del daño experimentado por la demandante, sólo la suma de $120.000.000.-, suma que se estima justa y suficiente para resarcir el daño sufrido y que deberá pagarse reajustadas entre la fecha en que quede ejecutoriado el presente fallo, que es el momento en que se impone la obligación de indemnizar los daños que han sido avaluados, y la de su pago efectivo, con intereses corrientes entre las mismas fechas.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Que, no se condenará en costas a las demandadas, por no haber resultado totalmente vencidas en autos.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 161, 162, 170, 174 a 180, 254, 341, 342, 346 y 433 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 1698 y 1712 del Código Civil, artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se declara:

I.- Que, **se rechaza** la excepción de falta de legitimación activa de la demandante opuesta por las demandadas en el escrito de contestación de la demanda en su página 15.

II.- Que, **se rechaza** la objeción de documentos promovida por las demandadas a folio 70 del cuaderno principal.

III.- Que, **se rechaza** la objeción de documentos promovida por la parte demandante a folio 80 del cuaderno principal.

IV.- Que, **se acoge** la inhabilidad formulada por las demandadas respecto de los testigos [redacted] y [redacted], a folio 100 y 101 del cuaderno principal.

V.- Que, **se rechaza** la inhabilidad formulada por la demandante respecto del testigo [redacted] a folio 121 del cuaderno principal.

VI.- Que, **se rechaza** la objeción promovida por la demandada a folio 155 del cuaderno principal.

VII.- Que, **se rechaza** la objeción promovida por la demandada a folio 172 del cuaderno principal.

VIII.- Que, **se acoge** la demandada deducida en lo principal de folio 01, por doña **Gabriela Carrasco Urrutia** y don **José Nicolás Castillo Cortés**, ambos abogados, en representación de la **Comunidad Condominio Salar de Incahuasi/Condominio Dunas de Costa Laguna Lote K4**, sólo en

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ

cuando se condena a **Inmobiliaria Ciudad del Norte S.A.**, en su calidad de primer vendedor y, a la **Constructora Novatec S.A.**, en su calidad de tal, a pagar solidariamente a la parte demandante, la suma de **$185.299.578.-** (ciento ochenta y cinco millones doscientos noventa y nueve mil quinientos setenta y ocho pesos), por concepto de daño emergente y, la cantidad de **$120.000.000.-** (ciento veinte millones de pesos), por concepto de daño moral, por los daños y defectos sufridos en las dependencias del condominio demandante.

IX.- Que las sumas antes referidas, deberán liquidarse en su oportunidad, aplicándose los reajustes de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor y con intereses corrientes entre la fecha que quede ejecutoriada esta sentencia y la fecha de su pago efectivo.

X.- Que, cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-2183-2021

Resolvió, doña **Marjorie Galleguillos Ayala**, Juez Subrogante.

En Antofagasta, a veintiocho de diciembre del año dos mil veintidós, se anotó en el estado diario la presente sentencia de acuerdo a lo previsto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil.

Marjorie Andrea Galleguillos Ayala
Juez
PJUD
Veintiocho de diciembre de dos mil veintidós
13:55 UTC-3

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XKRSXCBYXXZ