

FOJA: 907.-.-

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 3° Juzgado Civil de Concepción  
**CAUSA ROL** : C-7974-2010  
**CARATULADO** : CABRERA / INMOBILIARIA DEL VALLE S.A

**Concepción, ocho de Octubre de dos mil doce**

**VISTOS:**

A fojas 26, comparece el Abogado don Rodrigo Calderón Astete, en representación de **Roberto Alejandro Cabrera Lama y Mariella Soledad Vega Zúñiga**, y deduce demanda de responsabilidad contractual e indemnización de perjuicios en juicio sumario en contra de **Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por don Andrés Eduardo Arriagada Laissle, Ingeniero Civil, ambos domiciliados en calle Castellón N° 227, de la comuna de Concepción, **y solidariamente en contra de Cristian Freire Alcahino**, arquitecto, domiciliado en Pasaje 1, N° 69, Fuente de Piedra, Chiguayante; **Claudio Sepúlveda Medina**, Ingeniero calculista, domiciliado en Los altos de Chiguayante, Pasaje 18 B, N° 475, Chiguayante; **Eduardo Paredes Moncada**, constructor civil, domiciliado en calle La Marina N° 577, Chiguayante; y **Empresa Constructora Aitué S.A.**; empresa de su denominación, representada por don Andrés Eduardo Arriagada Laissle, ingeniero civil, ambos domiciliados en Castellón 227, Concepción, solicitando se condene a la demandada indemnizar los perjuicios que indica, más intereses, reajustes y costas.

Funda su demanda en que consta de la escritura que en otrosí acompaña que con fecha 30 de Noviembre del año 2005, el demandante Roberto Cabrera Lama adquirió mediante escritura pública suscrita ante el Notario Público de Concepción Sr. Gastón Aranís Quiroz, suplente del titular Sr. Juan Espinosa Bancalari, de Inmobiliaria San Pedro del Valle, un inmueble consistente en casa habitación ubicada en el denominado **casa o unidad número SIETE del Condominio Los Cipreses**, rol de avalúos 11.008-45 de la Comuna de San Pedro de la Paz, y cuyo título de propiedad se encuentra inscrita a mi nombre a **fojas 202, N° 94 del Registro de Propiedad del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz**, con fecha 08 de enero del 2006, por un valor de \$32.145.769, equivalentes a 1.790 Unidades de Fomento de esa fecha. La escritura de compraventa fue además suscrita por doña Mariella Soledad Vega Zúñiga en su calidad de fiadora y codeudora solidaria de la obligación de la compraventa.

Señala que el propietario y primer vendedor del inmueble en cuestión es Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A., el Arquitecto y Supervisor de la obra fue don Cristian Freiré Alcahino, RUT 9.687.371-9, y el calculista el Sr. Claudio Sepúlveda Medina, RUT 7.321.973-6, y el constructor Civil de la obra don Eduardo Paredes Moneada, RUT 12.909.799-K. La empresa constructora fue Constructora Aitú S.A; RUT 78.799.910-7, del mismo domicilio y mismo representante legal que la demandada propietaria primer vendedor. La recepción definitiva de las cuarenta y cuatro viviendas del condominio de que forma parte el inmueble por mi adquirido, según consta en certificado N° 115 de fecha 15 de Noviembre del 2005 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, recepción definitiva que tuvo lugar con esa misma fecha. Que, con motivo del terremoto del 27 de Febrero del 2010 y los movimientos sísmicos posteriores vinieron a quedar en evidencia las sendas fallas estructurales y daños que relata en la demanda, relativas a la construcción de la vivienda y que son responsabilidad final de la demandada principal y demás demandados solidarios que en definitiva determinan que ésta tenga el carácter de inhabitable y se presente con serios riesgos en cuanto a su estructura presente y futura, en específico en lo que dice relación con las condiciones de preparación y compactación del suelo sobre el cual fue construida y los asentamientos de la misma vivienda en él, y que inciden, en las estructuras mismas de la vivienda, y también los daños en la parte posterior de la misma y en los cercos y el patio trasero como en el acceso a éste fueron generados por la violenta entrada de parte de la estructura de una planta elevadora de propiedad de Aguas San Pedro S.A. y que entiendo fue también construida por la demandada principal Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A y/o por la demandada solidaria Empresa Constructora Aitú S.A.

Relata que al entrar a la vivienda la puerta de acceso abre con dificultad dado el desnivel del piso, el que en la parte correspondiente a la sala de estar se aprecia a simple vista como se encuentra con un serio declive en dirección al patio y especialmente a la esquina más próxima a la planta elevadora. Al subir al segundo piso ya en la ventana de la primera pieza y al mirar hacia fuera se aprecia como la vivienda ubicada contigua y en la parte posterior de la casa se encuentra absolutamente inclinada, cuestión discutida hoy en causa "*Cruzat con Inmobiliaria San Pedro del Valle*", Rol 984-2010 del Tercer Juzgado Civil de Concepción. Una vez en el segundo piso se aprecia absolutamente la desnivelación de la vivienda ya que la puerta de la segunda habitación una vez abierta se cierra sola y la puerta del baño al destrabar la cerradura se abre sola hasta atrás. En las murallas interiores de la vivienda se aprecian diversas grietas pequeñas y en la pared posterior de

la casa existe una profunda grieta en su parte inferior y en el suelo. Aún más, al querer entrar al patio trasero por la puerta lateral la reja que allí existía no puede abrirse dado el manifiesto desnivel en el suelo. Refiere que lo descrito es una anomalía que no tiene otra explicación que la falta de un trabajo adecuado en la compactación del terreno sobre el que se construyó, que no se condice con los estándares técnicos adecuados, que son mínimos para permitir el uso de la cosa adquirida, para los fines que le son propios y ha quedado de manifiesto dichas fallas, por indicios reales y fácilmente comprobables, que incluso es posible apreciar a simple vista. Los errores de construcción y los trabajos sobre el suelo y subsuelo, generan un notorio desnivel en él, lo anterior es posible demostrarlo y cuantificarlo mediante la respectiva metodología topográfica.

Agrega que la condición de inhabilitación de la vivienda los obligó a buscar otro lugar donde vivir, lo que fue incluso fue reconocido por la propia Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A. quién ante sus continuas demandas incluso entregó dineros para ayudar a costear el arriendo de una nueva vivienda mientras ellos señalaban estudiarían una solución definitiva a los daños de su vivienda, lo que en definitiva nunca ocurrió, continuando hasta el día de hoy esperando se les informe el cual será la solución definitiva para la vivienda y su destrucción.

Indica que además, los daños en la planta elevadora de Aguas San Pedro, provocó serios daños en la estructura del suelo de la vivienda en su parte posterior, pero adicionalmente los expuso por varios días a problemas de insalubridad por exposición a aguas servidas y se siguió cobrando por la empresa Aguas San Pedro S.A. el pago de servicios que no cumplían, exponiendo su propiedad a continuas irrupciones de su personal, quienes entraban y salían del patio posterior, parcialmente abierto en sus cierros, no obstante haberles advertido que tenían todas sus pertenencias dentro de la vivienda. Sin embargo, en las conversaciones que han sostenido con esta empresa, ella les ha señalado que más allá de su responsabilidad en la mantención y funcionamiento de la planta elevadora, los defectos estructurales de ésta, su hundimiento, colapso y problemas colaterales, se deben a su construcción que fue obra de las demandadas ya señaladas.

Es evidente que el mal trabajo de compactación del terreno sobre el que se construyó su casa y que ha quedado al descubierto, acarrea serios problemas de seguridad a la vivienda, que harán que en definitiva el terreno termine cediendo al peso de la construcción y con ello se dañaran las bases, soportes, paredes y toda la estructura, daños y falencias del terreno que era obligación de la constructora, la inmobiliaria y los profesionales que en ella trabajaron conocerla y tomar al respecto todas

las medidas técnicas para tener sobre el predio un buen y correcto estudio de suelo que les permitiese decidir si era posible construir allí o no, realizar un relleno y compactado adecuado con el material, resistencia y densidad suficiente para evitar que el suelo presentase los problemas de falta de densidad, exceso de humedad, porosidad y la licuefacción que pusiese en peligro la seguridad futura de la vivienda.

Lo anterior es más evidente aun cuando, según todas las averiguaciones que han podido realizar, conducen a una sola conclusión: que los constructores y vendedores de la vivienda adquirida supieron siempre, o debieron saberlo, que los terrenos sobre los cuales trabajaron eran terrenos pantanosos, pertenecientes al denominado Humedal Los Bátros, sobre el que existió en su momento toda una conocida discusión pública acerca de la posibilidad de intervenirlos y construir sobre él, ya que se trataba de un área de alta inundabilidad, con terrenos anegables, capaces de alojar altísimos grados de humedad, en que la parte sólida del mismo se encuentra a lo menos a 10 metros de la superficie, lo que requería a lo menos igual cantidad de relleno y compactación. Sobre esos terrenos existen desde años antes del inicio de los trabajos de construcción advertencias sobre los inconvenientes y la posibilidad de lo que se conoce como licuefacción del terreno y que inevitablemente llevan a una destrucción de las construcciones.

Lo anterior era conocido y en definitiva es un fundamento, como más adelante se señalará, para determinar la responsabilidad jurídica de los demandados, toda vez que actuando éstos con conocimiento del tipo de suelo sobre el que construían, las posibilidades de inundación y la alta condición sísmica del país, los obligaba a tomar todas las medidas técnicamente posibles y necesarias para evitar futuros perjuicios y daños a quienes comprarían las viviendas construidas.

Sostiene que en conformidad a lo dispuesto en el Art 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el propietario primer vendedor de una construcción es el responsable de todos los daños que provengan de fallas o defectos de ellas. Se trata además de una obligación que emana de ésta normativa, y que en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 de la misma, es prioritaria, de una responsabilidad de carácter contractual que da origen a las indemnizaciones por daños que en adelante se señalarán. De la misma forma los demás demandados son responsables solidarios de los daños que procedan en virtud de lo dispuesto en la misma norma citada, dado su carácter de proyectistas y constructores.

Todos los demandados, específicamente el primer vendedor, por su especial experticia en el tema, toda vez que se trata de una empresa especializadas en la materia, tanto respecto de la producción y venta de inmuebles como de su construcción, o bien respecto de los profesionales

demandados por el conocimiento técnico específico que sobre la materia global y particular de la construcción poseen, responden en la especie, hasta de la culpa leve de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1547 del Código Civil. Pero son tales los daños, y el conocimiento de los involucrados que incluso íes correspondería responden de la culpa lata, siendo responsables dada su grave negligencia en los hechos por no haber tomado todas las medidas necesarias para evitar los lamentables daños que se han ocasionado a la vivienda hasta convertirla en inhabitable.

En cuanto a la responsabilidad de los daños y perjuicios ocasionados, de acuerdo a lo prevenido en el artículo 1556 del Código Civil los demandados deben responder del daño emergente, el lucro cesante y el daño moral, que provienen o bien de no haberse cumplido con la obligación de diligencia en la construcción o bien por su cumplimiento imperfecto.

En la especie, en específico, quedan obligados a responder de los siguientes montos:

**1.- En cuanto al daño emergente:**

**a)** A la restitución del valor completo del inmueble, que siendo inhabitable y no pudiendo destinarse a otro fin, significa para la demandante la pérdida total de él y en consecuencia de los dineros invertidos en su compra. De ésta forma los demandados son obligados solidariamente al pago del valor de adquisición del inmueble, esto es al pago de las **1.790 Unidades de Fomento, que a la fecha de ésta presentación alcanzan a la suma de \$38.196.810 pesos.**

**b)** A la restitución del conjunto de gastos que ha significado el tener que trasladarse de la vivienda a otra temporal, los mayores valores en transporte a trabajos y colegios del hijo de los demandantes, gastos propios de la demanda y otros derivados del perjuicio causado y que alcanzan a las sumas y conceptos que se detallan en la demanda, y que alcanzan un **total de \$9.768.115 pesos, equivalentes al día de hoy a 457,76 Unidades de Fomento.**

En definitiva corresponde pagar por daño emergente la suma de **2.247,76 Unidades de Fomento** o su equivalente en moneda de curso legal a la fecha de pago.

**2.- En cuanto al daño moral:**

Más allá del susto pasado por el movimiento sísmico y su alta intensidad, a partir del momento posterior inmediato al sismo los demandantes se vieron expuestos a innumerables padecimientos, temores, sufrimientos e intranquilidad psicológica que derivó incluso en una

depresión del demandante Roberto Cabrera que está siendo actualmente tratada y aún sin alta completa.

En efecto, al percatarse que en la casa que compró para habitar ellos y su hija, y que pensaban era un lugar seguro, existían gravísimos problemas de suelo, los demandantes han sufrido de ahí en más una angustiada situación. Tal como se describió en la descripción del estado de la casa, ésta quedó visiblemente deteriorada e inclinada sobre el terreno, lo que claramente era percibido por los demandantes. La situación de evidente declive del suelo y la vista de la vivienda ubicada inmediatamente atrás del patio posterior y el colapso de la planta de tratamiento de aguas y los suelos hundiéndose ocasionaban gran temor a los demandantes que se incrementaba por la posibilidad de que a su hija ocurriese algo, más el evidente peligro de colapso total de la vivienda, lo que se incrementaba en los primeros meses inmediatos al terremoto traduciéndose en una situación de altísima inseguridad, ya que con los continuos movimientos telúricos la vivienda se movía al punto que se percibían ruidos en la estructura de la vivienda que eran atemorizantes, sentimiento por parte de los demandante de una evidente sensación de estafa, estado nervioso y stress que significó incluso tratamiento médico por la angustia sufrida. Además, los actores han incurrido en una serie de acciones altamente incómodas e inusuales para obtener un mínimo de atención de la empresa inmobiliaria y constructora demandadas, ya que al concurrir en busca de respuesta a lo ocurrido la atención no fue oportuna y en definitiva solo tras mucho insistir lograron paliativos temporales, como un "aporte en dinero" temporal y por solo 2 meses para que pudieran relocarse. Agrega que la compra de la vivienda para la demandante significó una gran inversión financiera que buscaba, al comprar una vivienda que presumía de mucha calidad, en primer lugar un espacio que le permitiese desarrollar junto a su hija una condición de vida en un muy buen entorno, con mucha seguridad de acceso y vivienda. La casa adquirida representa un gran esfuerzo para la actora pero también el hecho que ella significaba el lugar más seguro y confortable para vivir, no un riesgo permanente de colapso y adicionalmente la pérdida de una posibilidad de vida futura que además la mantiene económicamente obligada al pago de deudas contraídas, lo que derivó en frustración, desilusión, desengaño y fracaso que la demandante ha experimentado respecto de la vivienda y las posibilidades de vida que ella representaba.

Los daños anteriormente descritos, no se satisfacen con menos de la suma de **\$60.000.000 de pesos, equivalente a 2.812 Unidades de fomento o la suma que conforme a derecho y al mérito del proceso en definitiva se determine justo y procedente.**

**A fojas 47, se retiró la demanda respecto de los demandados Claudio Sepúlveda Medina y Eduardo Paredes Mocada.**

**A fojas 179,** se llevó a efecto la **audiencia de contestación y conciliación** decretada en la causa, la que contó con la asistencia de los apoderados de la parte demandante don Rodrigo Calderón Astete, el abogado de la demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A. don Andrés Kuncar Oneto, por la demandada Constructora Aitué S.A., la abogada Susana River Reyes, y por el demandado don Cristian Freire Alcaíno, su abogada doña Camila Gallardo Frías.

**A fojas 153,** don Andrés kuncar Oneto, por la **demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A.,** contestó solicitando el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas, mediante minuta escrita que se agregó al comprobante de autos.

Señala primeramente, que es efectivo que su parte fue la propietaria primera vendedora de la vivienda N° 7 del Condominio Los Cipreses referida en la demanda; y, que la vivienda se recepcionó por la DOM de la Municipalidad de San Pedro de la Paz con fecha 15 de noviembre 2005, no siendo efectivo que el loteo San Pedro de Valle haya sufrido notables daños durante el terremoto de 27 de febrero producto de una deficiente construcción, y sólo un tres por ciento de las viviendas del loteo presentaron algún grado de daños y todos ellos se debieron exclusivamente al terremoto, pues en la construcción se respetaron todas las normas y exigencias constructivas antisísmicas.

Indica que el Condominio Los Cipreses se construyó sobre el denominado Lote L-9 ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, en calle Avenida Laguna Grande N° 945, lote resultante de la subdivisión del Lote 3A-1 del Lote San Pedro del Valle, el cual Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A. compró a Inmobiliaria San Pedro S.A., propiedad en la cual la compradora construyó un conjunto o condominio tipo B de 44 viviendas denominado Condominio Los Cipreses, el cual se encuentra acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Refiere que el terremoto ocurrido el 27 de febrero de 2010 produjo que muchas construcciones sufrieran diferentes tipos de daños, y entre ellos los actores incluyeron la suya, controvirtiendo su parte todos estos daños que se indican en la demanda, reconociendo sólo que la vivienda presenta un grado de inclinación superior al que normalmente es tolerable, no obstante, en la visita realizada por los técnicos de su parte al inmueble, la vivienda no mostraba daños estructurales de ningún tipo, resistiendo perfectamente la magnitud del sismo.

Luego, como excepciones o defensas, plantea las siguientes:

1.- Impertinencia de la demanda por la forma en que se ha presentado: ya que si bien ambos demandan por responsabilidad contractual, indica, uno lo hace en su calidad de comprador de la unidad número 7 del Condominio Los Cipreses y la otra en su calidad de fiadora y codeudora solidaria. Sin embargo, ambos demandan en conjunto, sin especificación de cuotas, el total de los daños demandados, tanto el daño emergente como el daño moral, y siendo la titularidad activa personal e independiente, ambos actores especificar los daños reclamados por cada uno por separado, no existiendo solidaridad activa, ni indivisibilidad activa ni principio de mancomunidad que suponga que han demandado los daños por partes iguales, por lo que la demanda deberá ser rechazada.

2.- Falta de legitimidad activa de la actora, la señora Vega, en subsidio, falta de requisitos de la acción de dicha demandante: la funda la excepción de falta de legitimación activa de la señora Vega, en que ésta demanda por responsabilidad contractual derivada de su calidad de fiadora y codeudora solidaria en favor de su cónyuge, el señor Cabrera, frente al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, por un crédito que dicho banco otorgó para que el señor Cabrera pagara parte del precio de compraventa del inmueble, por lo que el vínculo contractual lo formalizó la señora Vega con el referido banco y a favor del señor Cabrera, pero ella no generó vínculo contractual alguno con su parte. En subsidio, y por la misma razón, sostiene que no se darían los presupuestos para que nazca la responsabilidad contractual de la Inmobiliaria respecto de la señora Vega.

3.- Falta de legitimación activa respecto del señor Cabrera: su parte alega que dicho actor carece de acción toda vez que en ella se ha subrogado la compañía de seguros con quien el contrató un seguro por daños derivados de sismo, conforme lo establece el artículo 553 del Código de Comercio, por lo que la acción de autos deberá ser desechada, indica, al menos en la parte que corresponde al daño patrimonial que le fuere pagado por el seguro.

4.- Ausencia de relación causal e imputabilidad: señala que los eventuales daños que pudiere haber sufrido la vivienda del actor no se deben a hecho imputable a su parte o a terceros por quienes su representada deba responder, ya que lo que ha causado los eventuales daños materiales reclamados ha sido el terremoto del día 27 de febrero de 2010, por lo que tampoco existe culpa o dolo imputable a su representada o sus agentes, y habiendo derivado los supuestos daños morales de una presunta inactividad o falta de atención de su parte para con la actora ante los daños de su vivienda (de los cuales no es responsable y por ende ninguna obligación ha nacido a su respecto), tampoco existe relación de causalidad ni imputabilidad. Agrega, que el propio actor reconoce que el desnivel de su



terreno se habría debido, al menos en parte, del descalabro que sufrió la planta de elevación de aguas servidas, de la cual su parte no debe responder. En todo caso, niega que hayan existido defectos en la preparación del suelo donde se construyó la vivienda, y que en la elaboración de los estudios y proyectos como asimismo en la ejecución de los mismos, se respetó en todo la *lex artis* y en especial la normativa antisísmica, lo que es válido también para la etapa de preparación del suelo.

**5.- Caso fortuito:** sostiene que los daños que eventualmente presenta la vivienda de la actora son producto de un caso fortuito: el terremoto de 27 de febrero de 2010, lo constituye además, una causal de exoneración que releva de toda responsabilidad a su parte. Agrega que la propia actora ha reconocido como causa de los daños al terremoto, pues habiendo tomado un seguro contra sismo, hizo la denuncia respectiva por los daños sufridos a su compañía de seguros, daños que fundó en el terremoto mismo y no en defectos constructivos, no pudiendo un mismo hecho tener la aptitud para modificar su naturaleza según sea ante quien se le invoque: caso fortuito ante la compañía de seguros; defecto de construcción ante el tribunal.

**6.- No hay defecto de construcción, la demandada cumplió con sus obligaciones:** Niega y controvierte todos los requisitos que configuran la responsabilidad que se le atribuye, por lo que la actora deberá probar la concurrencia de todos ellos, indicando que su parte ejecutó todas las obras del loteo San Pedro del Valle cumpliendo en todo la normativa sobre la construcción y las recomendaciones de calificados técnicos en la materia. Las obras del loteo fueron debidamente proyectadas, calculadas y ejecutadas y las mismas fueron fiscalizadas por revisores independientes y oportunamente aprobadas por las autoridades competentes, actividad que alcanza también a la preparación del suelo. Refiere que es muy simple sostener -como lo hace la actora- que por el sólo hecho de existir algún tipo de daño ello sólo ha podido deberse a un defecto en la construcción, como si el terremoto no tuviera la virtud de dañar por sí solo lo que hay en la superficie. De hecho, la norma sísmica no tiene por finalidad asegurar que una edificación resulte indemne del todo ante un terremoto, más aun si es de una magnitud excepcionalmente violenta.

**7.- No existe responsabilidad de su parte respecto de la planta elevadora vecina, falta de requisitos de la acción y prescripción:** en cuanto a que no existe responsabilidad de su parte respecto de la planta elevadora de aguas servidas, vecina a la propiedad del señor Cabrera, indica que ésta sufrió los embates del terremoto, levantándose varios metros y generando un vacío bajo ella que, en definitiva, produjo un derrumbe, que generó que las propiedades vecinas se desnivelaran. Hace presente que su parte no construyó dicha planta, y el diseño se hizo en base a los planos

y especificaciones de la empresa sanitaria que hoy es su propietaria y los daños sufridos por dicha planta han acontecido por causa del terremoto y no por defectos en su construcción. Asimismo, si aun así se estimara que su parte tiene alguna responsabilidad por los daños causados por el comportamiento de la planta elevadora en las propiedades vecinas, no debe responder frente a los actores por responsabilidad contractual, ya que respecto del diseño y la construcción de dicha planta su parte no tiene vínculo contractual alguno con los actores, y finalmente, porque dicha planta fue entregada y recepcionada con bastante antelación al 15 de noviembre de 2005 por lo que tanto las acciones de responsabilidad contractual como de responsabilidad extracontractual están prescritas, prescripción que alego a favor de su representada.

8.- Falta de requisitos de la acción, para evento de estimarse que todos o algunos de los conceptos demandados lo sean por el estatuto de la responsabilidad extracontractual, en subsidio, opone excepción de prescripción. Señala que para el evento que se estimare que todas las acciones deducidas o algunas de ellas, ejercidas por uno o ambos actores, lo han sido también o exclusivamente en sede de responsabilidad extracontractual, la demanda deberá rechazarse toda vez que no se dan los supuestos de dicha responsabilidad, ya que los daños invocados no tienen relación de causalidad con un acto u omisión de su parte, no ha obrado con culpa o dolo, y además los mismos derivan de caso fortuito, y, que para aun el caso improbable de estimarse que se ha configurado tal responsabilidad extracontractual, entre la fecha de recepción de la vivienda (15 de noviembre de 2005), la fecha de la compraventa (30 de noviembre de 2005) y la fecha de notificación de la demanda (15 de noviembre de 2010), ha transcurrido con creces el plazo de 4 años que prescribe el artículo 2332 del Código Civil, por lo que alega la prescripción de estas acciones.

9.- No existencia de los daños demandados: controvierte la existencia de los daños materiales y morales reclamados, ya que si bien la vivienda presenta un pequeño desnivel, el cual atribuye producto del terremoto, el mismo no significa la pérdida total de la propiedad, ya que la casa es perfectamente reparable. Además, en el valor que reclama (el precio de compraventa completo), se comprende el terreno mismo, de forma que el actor pretende se le indemnice devolviéndole todo el precio de la compraventa pero pretende conservar para sí tanto el terreno como la vivienda desnivelada y susceptible de repararse por un valor bastante menor al reclamado. Que, en caso de existir los daños que alega por traslado de casa, ellos son indirectos y tampoco corresponde su indemnización. Finalmente, no existen los daños morales reclamados.

**10.- Todo daño que eventualmente causó el terremoto se encontraría indemnizado:** indica que el actor ha sido o al menos será próximamente indemnizada por su compañía de seguros por los mismos daños (al menos materiales) que por esta acción pretende que su parte le indemnice, lo que no puede ser aceptado. Uno de los principios rectores del Código Civil, quizás el más relevante de todos, es el repudio al enriquecimiento sin causa, y quien obtiene o pretende una doble indemnización busca precisamente un enriquecimiento injusto.

**11.- En subsidio, exceso de avalúo:** sostiene que las sumas reclamadas por la actora son absolutamente excesivas y desproporcionadas, por una parte pretende que se le pague el valor íntegro de la vivienda, pero de todas formas la mantendrá en su dominio, sin contar que en dicho valor también se incluye el valor del terreno. Por otro lado, el precio de la *molestia* que ha calificado de daño moral la cifra en 2.812 UF, es decir más de 60 millones de pesos, muy superior incluso a los daños materiales que se dice haber sufrido. Por lo mismo, la valuación de los daños que eventualmente deban indemnizarse deberá fijarse muy por debajo de las sumas reclamadas, conforme se determine en el proceso, y que en el caso de los eventuales daños patrimoniales no debe superar la cantidad de \$200.000 pesos, y los eventuales daños morales la cantidad de \$50.000 pesos, o las sumas mayores o menores por dicho conceptos se fije conforme el mérito del proceso pero siempre por debajo de las sumas demandadas. En todo caso, no proceden reajustes salvo que se hayan pactado. En cuanto a los intereses pretendidos, debiendo fijarse el monto de los daños en la sentencia, tampoco resultan procedentes.

A **fojas 167**, rola la abogada Susana River Reyes, por su representada **Constructora Aitué S.A.**, contesta la demanda solicitando el rechazo de la misma en todas sus partes, con costas.

Funda su contestación en que los actores demandan indemnizaciones por los daños sufridos con ocasión del terremoto de 27 de febrero de 2010 en el inmueble singularizado en la demanda, siendo este evento en sí una situación de fuerza mayor o caso fortuito. Alega además, la falta de legitimación activa de la actora, por cuanto los demandantes de autos son don Roberto Cabrera Lama, el comprador y propietario del inmueble; y doña Mariella Vega Zúñiga, quien actuó en calidad de su fiadora y codeudora ante el Banco BBVA al momento en que el primero compró el inmueble por escritura pública de compraventa y mutuo hipotecario de 30 de noviembre de 2005. Sostiene también que hay falta de legitimidad activa de la actora, ya que de acuerdo al punto 5 de la demanda ambos demandan a su representada, Constructora Aitué, por supuesta responsabilidad contractual derivada de la compra del inmueble singularizado la demanda, y ambos invocan

en contra de su parte la responsabilidad que establece el artículo 18 la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que no sólo demandó por supuesta responsabilidad contractual el comprador y propietario del inmueble, sino un tercero: doña Mariella Vega Zúñiga, con quien la Inmobiliaria demandada no tiene, indica, ninguna relación y mucho menos la tiene su representada Constructora Aitué S.A., ya que de acuerdo a la escritura de compraventa doña Mariella Vega Zúñiga estableció vínculo contractual únicamente con el Banco BBVA al momento en que se constituyó en fiadora y codeudora solidaria del señor Cabrera por el crédito que dicha entidad bancaria otorgó al comprador con el fin de que éste pagase parte del precio de la compraventa del inmueble. Agrega, que al haberse interpuesto demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual y en forma conjunta por ambos actores, sin especificar cuotas del total de los daños demandados, no es posible entender qué, cómo y cuánto es lo demandado por cada uno, tanto respecto del daño emergente como del daño moral, no existiendo solidaridad activa, ni indivisibilidad activa, ni principio de mancomunidad que permita suponer que los actores demandaron por partes iguales. Asimismo, alega falta de legitimidad pasiva respecto de su representada toda vez que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece en su inciso 4° la responsabilidad solidaria de su representada nace y deriva de la del constructor, pero en autos no se encuentra demandado el constructor, ya que a su respecto la demanda fue retirada por los actores, renunciando con ello a su acción en contra su representada ya que ésta no puede ser condenada si no lo es el constructor que actuó por ella, y sólo puede ser condenada a pagar la constructora solidariamente en el evento que el constructor sea condenado. Alega también, falta de titularidad de la acción, falta de legitimación activa del actor, por subrogación, por cuanto el demandante, propietario del inmueble (Roberto Cabrera) carece de acción en cuanto a los daños que alega sufrió el inmueble ya que la propiedad se encontraba asegurada, el siniestro se denunció y el seguro operó de acuerdo a los procedimientos de rigor, por lo que la compañía de seguros indemniza al propietario quien se subroga en las acciones respectivas. Finalmente, refiere la inexistencia de fallas o defectos de la construcción, ya que la inmobiliaria entregó a su representada un inmueble urbanizado, con todos sus mejoramientos de suelo efectuados por otras empresas y según las especificaciones correspondientes, y lo que se encargó fue la construcción de las viviendas y algunas obras interiores del condominio "Los Cipreses", por lo que todos los problemas que pudo haber sufrido la vivienda del actor no se deben a un hecho imputable a su parte o a terceros por quienes su representada deba responder.

A fojas 172, la abogada Camila Gallardo Frías, por su representado don **Cristián Freire Alcaíno**, contesta la demanda enderezada en su contra solicitando el rechazo de la misma en todas sus partes, con costas. Funda su contestación en que a su parte no le constan ninguno de los daños demandados, por lo que éstos son controvertidos, y que sí se habría producido algún grado de inclinación en la vivienda del demandante señor Cabrera, pero ello no puede imputarse a defectos en la construcción o ejecución de la misma. Y en todo caso, el actor reconoce en su libelo que éstos se deberían a supuestos defectos del suelo y específicamente en su compactación. Por tanto, excluye la existencia de fallas en la construcción, y en todo caso, el desnivel del suelo no resulta imputable a los demandados, menos a su representado, sino al terremoto del 27 de febrero pasado. Que, los daños materiales, al menos en cuanto se refieren al valor de la vivienda están cubiertos por el seguro.

Como excepciones o defensas plantea las siguientes:

1.- Impertinencia de la demanda por la forma en que se ha presentado, porque los actores demandan por responsabilidad contractual, pero uno lo hace en su calidad de comprador de la unidad número 7 del Condominio Los Cipreses y la otra en su calidad de fiadora y codeudora solidaria, demandando en conjunto, sin especificación de cuotas, el total de los daños demandados.

2.- Falta de legitimidad activa de la actora, la señora Vega y falta de legitimación activa respecto del señor Cabrera, la que funda básicamente en los mismos argumentos expuestos por la demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A.

3.- No existe vicio de construcción ni falla o defecto por la que sea responsable su representado en su calidad de arquitecto y supervisor de las obras, por lo que hay ausencia de causal de imputabilidad. Lo que causó los eventuales daños materiales reclamados fue el terremoto del día 27 de febrero de 2010, hecho que sin duda constituye un caso fortuito. El propio actor reconoce que los daños en su vivienda se deben al asentamiento del suelo, tanto en el terreno en que está su casa como en el predio contiguo, donde está emplazada la planta elevadora de aguas servidas, controvirtiendo que hayan existido defectos en la preparación del suelo en que se construyó la vivienda del actor. Los daños alegados no son producto de problemas o defectos en el proyecto o memoria de cálculo, ni defectos en la ejecución material o construcción de la obra ni en su estructura.

A su representado se le demanda por la responsabilidad que le cabría en su calidad de arquitecto y supervisor de la obra. Como supervisor, sólo podría caberle alguna responsabilidad en el caso de que la obra no se construyera en conformidad a los planos y especificaciones técnicas

aprobados por el Director de Obras Municipales, lo que no ocurre en la especie por cuanto los daños sufridos en el inmueble no provienen de vicios o defectos de construcción, y aunque así fuera, para que al supervisor corresponda alguna responsabilidad, dichos daños debieran provenir del hecho de existir diferencias entre la obra construida y los planos y especificaciones técnicas aprobados por el Director de Obras Municipales. Como arquitecto de la obra, respondería cuando el daño en la construcción provenga de un vicio o error en el proyecto, entendiendo por tal el "conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos". Los daños sufridos por el inmueble no provienen en ningún caso de algún vicio o defecto en el proyecto, y, por lo tanto, ninguna responsabilidad le puede caber tampoco, porque no existe ni puede existir relación de causalidad entre los supuestos daños sufridos por los actores y la actividad desplegada por su representado.

4.- Los daños materiales ya fueron indemnizados por el Seguro.

5.-Imprudencia de los daños morales demandados. Los padecimientos, temores, sufrimiento, e intranquilidad psicológica invocados por los actores como daño moral no es un padecimiento exclusivo de ellos sino de la gran mayoría de las personas que vivieron el terremoto del 27 de febrero pasado, por lo que atribuir dichos malestares a los daños que supuestamente sufrió su vivienda no resulta verídico. En cuanto a las dificultades que habrían tenido para obtener una respuesta de la Inmobiliaria por los daños que en su concepto eran de responsabilidad de ésta última. Ello no constituye un daño y no consta que sea efectivo, y de serlo, su representado no tiene tener responsabilidad en ello.

6.- En subsidio, exceso de avalúo.

Que, la **demandante, contestando la excepción de prescripción opuesta por la demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A.**, solicita el rechazo de la misma en atención a que la responsabilidad que persigue es específicamente la del artículo 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcción, por lo que siendo una ley especial se aplican los plazos señalados en ella, es decir, de 10 años para daños estructurales como los que denuncia, y porque la responsabilidad que demanda emana del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca para la adquisición de la vivienda mediante mutuo hipotecario celebrado el 30 de noviembre de 2005, confundiendo la contraria la existencia de un contrato, que sería el medio de contraer derechos y obligaciones, con las obligaciones y derechos que de él emanan, y que aún si se estimara que la responsabilidad que se demanda es extracontractual, el plazo de prescripción se cuenta desde el acto o hecho que la origina y no desde la

suscripción del contrato.

Llamadas las partes a **conciliación**, ésta no se produce.

A fojas 183, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que rola en autos.

A fojas 812, se mantuvo como **medida para mejor resolver** el informe pericial decretado a fojas 793, evacuando el perito Alberto Undurraga Undurraga, ingeniero civil, el informe respectivo a fojas 818 y siguientes. Cumplida la medida a fojas 841, se dictó sentencia.

**CONSIDERANDO:**

1°.- Que a fojas 26, don Rodrigo Calderón Astete en representación de don ROBERTO ALEJANDRO CABRERA LAMA Y doña MARIELLA SOLEDAD VEGA ZÚÑIZA deduce demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario en contra de INMOBILIARIA SAN PEDRO DEL VALLE S.A., representada legalmente por don Andrés Eduardo Arriagada Laissle, y solidariamente en contra de CRISTIAN FREIRE ALCAÍNO, de don CLAUDIO SEPÚLVEDA MEDINA, EDUARDO PAREDES MONCADA y de CONSTRUCTORA AITUÉ S.A., representada por don Andrés Arriagada Laissle solicitando se condene a los demandados indemnizar los perjuicios que indica, más intereses, reajustes y costas.

Que, a fojas 47, se retiró la demanda respecto de los demandados Claudio Sepúlveda Medina y Eduardo Paredes Mocada.

2°.- Que, legalmente notificados, todos los demandados contestaron la demanda enderezada en su contra, solicitando el rechazo de la misma, en virtud de los argumentos de hecho y derecho ya relatados, con costas.

3°.- Que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción hace responsable al primer vendedor de una construcción de *"todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada..."*

Sobre el particular, es menester recordar que la Ley 19.472 de 16 de septiembre de 1996, estableció *"normas relativas a la calidad de la construcción"* y dentro de estas normas, modificó los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en donde se establece una nueva regulación del régimen de responsabilidad en la construcción de obras que quedan sujetas a esta ley, todas ellas en evidente beneficio de los propietarios o compradores de casas o departamentos.

En este nuevo sistema se centralizan las acciones que proceden a favor de la víctima en un sólo sujeto quien deberá responder por las fallas o deficiencias en la construcción, responsabilidad que recae en el

propietario primer vendedor de una construcción otorgándosele al comprador acciones de reembolso u otras pertinentes.

Sin embargo, la regulación incorporada en la Ley General no ha tenido por efecto la derogación, ni siquiera parcial, del régimen común de responsabilidad civil en la construcción contenida en el Código Civil, lo que se evidencia en la frase que comienza con el inciso 3° del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al establecer: "*Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables...*". Es decir, hay una intención evidente del legislador al hacer coexistir ambos regímenes de responsabilidad, por lo que se debe concluir que conviven paralelamente los dos regímenes en beneficio del perjudicado, el que podrá recurrir a uno u otro, de acuerdo a sus propias conveniencias (Gaceta Jurídica año 1999 N° 223. Responsabilidad Civil Extracontractual En La Construcción. Hernán Corral Talciani).

**4°.-** Que en el caso de autos, los demandantes persiguen la responsabilidad de los demandados conforme a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones que les da la posibilidad de pedir que se le indemnicen los daños y perjuicios por el propietario primer vendedor provenientes de los defectos o fallas de la construcción del inmueble, la que emana del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca para la adquisición de la vivienda de autos celebrada el 30 de noviembre de 2005 y que rola a fojas 1 y siguientes, por lo que siendo clara la demanda en cuanto a la responsabilidad que se demanda, **se rechaza desde ya la defensa opuesta de falta de requisitos de la acción, y de prescripción, las que se opusieron para el evento de que se estimase que todos o algunos de los conceptos demandados lo fueran por el estatuto de responsabilidad extracontractual.**

Conforme a la ley, constituye una obligación del primer vendedor, otorgar al comprador un departamento o una casa de idónea calidad constructiva, sin fallas ni defectos en su construcción, que sirva para el fin para el cual se adquirió, en este caso, ser habitada por su propietario; lo que, entonces, lo obliga a acreditar que ha dado cabal cumplimiento a las normas legales y técnicas pertinentes.

Sobre el particular, si bien resulta efectivo que la sola existencia de daños en la construcción, no puede llevar a concluir que ellos provengan de fallas o defectos en la construcción, la naturaleza contractual de su obligación lo obliga a acreditar su propio cumplimiento de la obligaciones que nacen del contrato de compraventa del inmueble, así como, son esas mismas obligaciones de origen contractual y legal, lo que le permitirán excusarse por la existencia de un caso fortuito.



En este sentido, si el constructor y todos los profesionales intervinientes en la construcción, han dado cabal cumplimiento a las normas aplicables según lo ya dicho, no puede entenderse que lo construido presente fallas, errores o defectos; es decir, la premisa primera, es el cumplimiento por parte del constructor y profesionales intervinientes en la construcción de las normas legales y técnicas lo que en sí, implica la imputación del peso de la prueba sobre el particular.

5°.- Que en primer término es menester establecer que con el mérito de la copia escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario de 30 de noviembre de 2005 se encuentra acreditado en autos que el demandante don Roberto Cabrera Lama es propietario de la casa o unidad Número 7 del Condominio Los Cipreses, construido en el inmueble que consiste en el predio rol de avalúos N° 11.008-5 comuna de San Pedro de la Paz, el cual adquirió a Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A., por el precio de 1.790 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos a la fecha de la escritura, que la compradora pagó con un mutuo obtenido con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, inscribiéndose el dominio a nombre del demandante a fojas 202 N° 94, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, el 08 de enero de 2006, por lo que de conformidad a ello, **se acoge la excepción de falta de legitimación activa de la demandante señora Vega.**

6°.- Que, constituye un **hecho no controvertido** entre las partes, que producto del sismo del día 27 de febrero de 2010, la planta elevadora de aguas servidas colindante a la casa del demandante, presentó un levantamiento de toda su estructura en bloque, provocando con ello un espacio de vacío en el subsuelo donde se emplazaba, hacia el cual se desplazaron o escurrieron los materiales de la propiedad -vecina a la planta- provocando un asentamiento diferencial de la vivienda o inclinación hacia dicha planta.

Es menester establecer desde ya, con el mérito del certificado DOM N° 1362 de la Municipalidad de San Pedro de la Paz de 21 de julio de 2010 que rola a fojas 472, instrumento público no objetado de contrario, cuyo valor probatorio regula el artículo 342 N°3 del Código de Procedimiento Civil, que la casa del demandante, se encuentra en condición de inhabitable, con asentamiento o deslizamiento de terreno.

7°.- Que, frente a los hechos descritos en el fundamento precedente, la **pertinencia de este juicio** viene dada en determinar si el desplazamiento del terreno del subsuelo de la propiedad del demandante, que ocasiona la inclinación de su vivienda, se debe solo a la fuerza del

terremoto y su movimiento vertical y no a fallas o defectos en su construcción o; como lo manifiestan los demandantes, ello se explica por la errónea calificación del suelo y con ello sus deficientes trabajos de compactación.

**8°.-** Que para acreditar el cumplimiento de las normas legales y de calidad de la construcción que lo eximen de responsabilidad por los daños en la vivienda de los actores, la **demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A., acompañó los siguientes documentos:**

**1.-** Permiso de Obra Nueva de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz N° 155 de 7 diciembre de 2004 relativo al condominio Los Cipreses, Lote L-9, San Pedro del Valle, que rola a fojas 218 y 219.

**2.-** Certificado de recepción definitiva de edificación de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz N° 115 de 15 de noviembre de 2005, relativo al condominio Los Cipreses, Lote L-9, San Pedro del Valle, que rola a fojas 220 y 221.

**3.-** Informe Mecánica de Suelos n° 60537-04 de 2004, Especificación Movimiento de Tierras Urbanización San Pedro del Valle, San Pedro de la Paz, de Empro Ltda, que rola a fojas 222.

**4.-** Informes de Controles de Compactación, Urbanización San Pedro del Valle, emitidos por Liem Ltda, que rola a fojas 225 y siguientes.

**5.-** Informe de mecánica de Suelos n° 80653-10-0 de Empro. Ltda., San Pedro del Valle, Post Terremoto 27/02/10, con anexo de detalle de los ensayos de conos dinámicos en distintos sectores San Pedro del Valle, que rola de fojas 238 a 256.

**6.-** Informe de Ensayos de Cono Dinámico de San Pedro del Valle evacuado por doña Carmen Gloria González Labbé, del Departamento de Ingeniería Civil de la Universidad del Bío-Bío, sobre verificación y validación de los resultados del informe evacuado por Empro. Ltda., que rola de fojas 257 a 284.

**7.-** 10 fotografías autorizadas ante el Notario Carlos Miranda Jiménez del inmueble de sublite rolante de fojas 543 a 553.

**8.-** Una carpeta color azul(fs.555) que contiene:

**a.-** Permiso de Obra Nueva de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz n° 155 de 7 diciembre de 2004 relativo al condominio Los Cipreses, Lote L-9, San Pedro del Valle.

**b.-** Informe Mecánica de Suelos n° 60537-04 'Especificación Movimiento de Tierras Urbanización San Pedro del Valle, San Pedro de la Paz, de Empro Ltda.

**c.-** Catastro de Ensayos de Mecánica de Suelos de Loteos San Pedro del Valle y respectivas certificaciones (18 hojas, primera parte y 21 hojas, segunda parte).

**d.-** Informes de Control de Compactación, Urbanización San Pedro del Valle, de Liem Ltda. (13 hojas)

**e.-** Carta de 20 de marzo de 2004 del ingeniero de Empro. Ltda. (Eduardo Ebensperger R.) a Guillermo Bustamente (ITO San Pedro del Valle).

**f.-** Informe de mecánica de Suelos n° 80653-10-0 de Empro. Ltda., San Pedro del Valle, Post Terremoto 27/02/10.

**g.-** Detalle de ensayos de conos dinámicos en distintos sectores San Pedro del Valle, relativos al Informe de mecánica de Suelos n° 80653-10-0 de Empro. Ltda., San Pedro del Valle, Post Terremoto 27/02/10 referido anteriormente.

**h.-** Plano Ilustrativo de emplazamiento de conos dinámicos del Informe y Ensayos referidos anteriormente.

**i.-** Informe de Ensayos de Cono Dinámico de San Pedro del Valle evacuado por doña Carmen Gloria González Labbé, del Departamento de Ingeniería Civil de la Universidad del Bío-Bío, sobre verificación y validación de los resultados del informe evacuado por Empro. Ltda., referido anteriormente (en los números 6, 7 y 8).

**j.-** Plano de Emplazamiento Condominio Los Cipreses, San Pedro del Valle, Lote L-9, 4ª Etapa.

**k.-** Plano con detalle de elevaciones de la casa modelo Caburga, 4ª etapa, condominio Los Cipreses, San Pedro del Valle.

**l.-** Planos de Planta vivienda modelo Caburga, 4ª etapa, condominio Los Cipreses, San Pedro del Valle.

**m.-** Planos de Cortes y Planta de Cubierta vivienda modelo Caburga, 4ª etapa, condominio Los Cipreses, San Pedro del Valle.

**n.-** Certificado de recepción definitiva de edificación de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz n° 115 de 15 de noviembre de 2005, relativo al condominio Los Cipreses, Lote L-9, San Pedro del Valle.

**o.-** Set de antecedentes de la compra efectuada por el demandante:

- 2 comprobantes de recibo de valores de 24 de octubre de 2004, números 0389 y 0391, efectuado por don Roberto Cabrera L.

- un comprobante recibo de valores de 17 noviembre 2004, número 0346.

- comprobante recibo de valores de 12 de noviembre de 2005, número 02152.

- Acta de revisión de la vivienda n° 7 efectuada por don Roberto Cabrera L., de fecha 12 de noviembre de 2005, pocos días antes suscribir la escritura de compraventa, con detalle de observaciones y solución.

- copia cédula identidad del sr. Roberto Cabrera y Ficha seguimiento de cliente.

- planilla antecedentes personales del deudor.

- copia de escritura pública de promesa de compraventa de fecha 17 de noviembre de 2004.

**p.-** Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2005, suscrita por el sr. Roberto Cabrera L.

**q.-** Acta de Recepción de la vivienda N° 7 del Condominio Los Cipreses de San Pedro del valle que compró el demandante de autos sr. Roberto Cabrera Lama, documento firmado por el sr. R. Cabrera Lama.

**r.-** Set de documentos de respaldo del servicio de postventa prestado al demandante:

- 4 planillas detalle de servicios, firmadas por el propietario, dando cuenta de su conformidad y/o visto bueno de recepción a los trabajos efectuados en relación a sus peticiones de postventa. Las planilas tienen fecha: 3 febrero 2006; 4 abril 2007; 30 mayo 2007 y 6 junio 2007.

- set de correos electrónicos entre servicio de postventa (Servicio al cliente. Gestión Aitué) y los demandantes de autos, entre abril y julio de 2007.

**s.-** Plano ilustrativo de detalle del condominio Los Cipreses, con indicación en color anaranjado de la ubicación de la vivienda n° 7 en relación a la planta elevadora de aguas servidas (peas), esta última emplazada en el EQP-9; y con indicación en color amarillo de la ubicación de la vivienda n° 6 de propiedad de don Marcelo Cruzat F, demandante en autos rol C-984-2010 seguidos ante este Tercer Juzgado Civil de Concepción.

**t.-** Antecedentes técnicos de la urbanización y ejecución del Loteo San Pedro del Valle. (archivador color burdeo)

**u.-** Copia de informe pericial de 30 de agosto de 2011 realizado por el perito Alberto Duyvestein Saavedra en causa Rol C-984-2010 de este mismo tribunal. ( fs. 772)

**v.-** Copia de informe pericial de 30 de agosto de 2011 realizado por el perito Salvador Mora Olivera en causa Rol C-984-2010 de este mismo tribunal. (fs.775)

**9°.-** Que, **los demandados rindieron prueba testimonial**, para lo cual presentaron en dicha calidad a las mismas personas, doña Claudia Olivares

Pinto, don Fernando Ortíz Bustelo, don Guillermo Bustamante Laissle, don Raúl Marín Sotomayor y don Marcelo Vargas Cordero.

- El testigo don Héctor Fernando ortiz Bustelo, declara que es efectivo que existe una planta elevadora de aguas servidas en la cercanía del inmueble de autos, ubicada en avenida Laguna Grande, urbanización San Pedro del Valle, constituida por dos estructuras principales enterradas denominadas cámara de rejás y pozo húmedo, y en superficie existe una caseta donde se cobijan los equipos eléctricos. La profundidad de las estructuras enterradas debe permitir que todos los efluentes domésticos de las viviendas a la que sirve puedan descargar gravitacionalmente a ellos para luego ser elevados mecánicamente e impulsados hacia otros puntos de descarga. Agrega que la Planta Elevadora es parte del proyecto integral de la solución de aguas servidas del Loteo San Pedro del Valle y su diseño es simultáneo con el proyecto, donde la administración y operación de la planta elevadora corresponde hoy a la empresa Sanitaria Aguas San Pedro, en la oportunidad del diseño y la construcción de la planta actuaba una organización definida por la Superintendencia de Servicio Sanitario que es anterior a la actual empresa que opera el sistema sanitario, correspondiéndole a ella la aprobación de los proyectos, la inspección de las obras y la recepción de las mismas. Que respecto a la fecha de desarrollo inicial del proyecto, la empresa sanitaria dueña de la concesión no tenía infraestructura en la zona del loteo de San Pedro del Valle, por lo que debió realizar convenios con la empresa ESSBIO, de manera que los proyectos de la urbanización sanitaria del loteo fueron revisados tanto por ESSBIO como por la Administración Sanitaria de la concesión, pero durante la construcción de la planta actuó solamente la Administración Sanitaria. Que preguntado si sabe si se efectuó algún estudio de mecánica de suelo para la construcción de esta planta elevadora de aguas servidas responde que sí: se efectuó un sondaje en el propio recinto de la PEAS, y que los estudios de suelo fueron realizados por la empresa EMPRO del ingeniero Eduardo Ebensperguer y fueron requeridos, precisamente, para el proyecto planta elevadora. La PEAS la construyó la empresa EBCO para la Inmobiliaria San Pedro del Valle. Su acción sólo se limitó al diseño de las obras de la PEAS y de Urbanización, no para supervisar la ejecución de ellas. La distancia entre la vivienda de autos y las estructuras enterradas de la PEAS debe ser menor a 20 metros.

Que la PEAS con ocasión del terremoto de febrero del año 2010 sufrió daños: las estructuras enterradas se levantaron y se ladearon. La razón del levantamiento de las estructuras enterradas se debió a la licuación de los suelos bajo y entorno a ellas, lo que motivó que estas estructuras flotasen, consecuencia de las vibraciones durante el sismo del 27 de

febrero del año 2010, lo que es general para el sector por lo que las estructuras enterradas como fundaciones de edificaciones, igualmente, debieron ser afectadas, en la PEAS el efecto fue mayor debido a la profundidades de las estructuras, cámara de reja y pozo húmedo, donde su flotación dejó un vacío bajo ellas que junto a la vibración general del suelo provocó desplazamientos hacia dicha cavidad afectando las instalaciones del entorno. Se elevaron la cámara de inspección de acceso a la PEAS, la cámara de rejillas y el pozo húmedo, y varias cámaras de inspección de alcantarillado profundas de los colectores de acceso a la Planta. Habían sobresalido del nivel del terreno, presentándose ladeadas y con una altura sobre el suelo entre 80 centímetros a 1,2 metros.

Su primera visita fue al segundo día después del terremoto y una posterior cuando personal de la empresa Sanitaria Aguas San Pedro le solicitó telefónicamente que presentara una alternativa de reparación.

Indica que una evaluación global del volumen desplazado por todas las estructuras enterradas de la PEAS y remoción de los lastres de ella da un volumen aproximado a 10 metros cúbicos. Debido a la remoción de los suelos y su fluidez, producto de las vibraciones del sismo, las estructuras más cercanas se desplazaron en torno de las estructuras de la PEAS, lo cual observó en la vivienda ubicada al lado de ella, de los cercos de las viviendas atrás y al lado suroriente. Vio fuertemente inclinada la vivienda lateral a la Planta y desplazada hacia ella, así como los cercos de todas las viviendas de su entorno.

- El testigo don Luis Arturo Eduardo Ebensperger Rolando, declara que interviene en el proyecto de construcción, respecto de los trabajos necesarios a realizar sobre el terreno para que el calculista diseñe las viviendas y la urbanización. Se realizaron todos los estudios necesarios de mecánica de suelo para dejar apto el terreno para la posterior construcción de la vivienda, se hicieron todos los estudios, se mejoró el terreno y se compactó como lo exige la ley porque tiene un laboratorio de mecánica de suelo oficial, el cual controló gran parte, sino todo, de los rellenos compactados correspondiente a los mejoramientos de suelo realizados. Partió con los estudios desde el inicio del macroproyecto de San Pedro y le parece que fue lo primero que se hizo en el año 1990-1998, cuando se hizo el primero, que era el macro y después en todas las etapas posteriores del loteo completo, intervino en los estudios de suelo y en los controles posteriores a la construcción de la obra. Su labor específica correspondió al estudio de mecánica de suelo y posteriormente al control del cumplimiento de lo especificado en él, realizando controles como laboratorio de control y certificación de calidad de obras. No puede decir si específicamente una vez practicado el relleno de suelo, él ejecutó control directo del terreno relleno de la

casa N°7 del condominio los Cipreses, pues en la etapa de control no existen demarcaciones, no estan emplazados los lotes, por lo tanto, la muestra tomada puede haber estado en el terreno propiamente de la casa, como puede haber estado en un terreno de al lado. Se controló toda la superficie, pero en forma aleatoria, como se especifica normalmente en los controles de inspección y certificación de calidad.

La parte de mecanica de suelo y su mejoramiento, sobre la cual se construyó la casa N° 7, se realizaron de acuerdo a las normas técnicas y sísmicas de la construcción. Las recomendaciones o especificaciones indicadas en el informe consistieron en la extracción del suelo inadecuado (suelo vegetal y limo plástico) para ser reemplazado por arena compactada a una densidad relativa mínima del 80 %, lo que se hizo con maquinaria y por capas. Respecto al espesor del relleno, no recuerda su grosor ya que este dependía de cada sector en particular. La constructora Aitué S.A, lo llamaba una vez que ellos habian excavado y extraido el material inadecuado para él aprobar la profundidad de excavación. Expresa que cuando se hace un estudio de suelo, se especifica lo mínimo de material a extraer y posteriormente rellenar para dejar el terreno apto para su construcción, sin embargo, sobre esa cota se debe rellenar aún más, de acuerdo a la cota que fija el proyecto de pavimentación. En ningún caso se autoriza a realizar un relleno con latas, restos de metal u otros materiales similares a éstos; con respecto a los residuos orgánicos, todo depende de la cantidad. Si se detectan unas pocas hojas, una o dos raíces o cosas similares, en extremadas pocas cantidades no afecta la estructura del rellno, por eso en la especificación del material indicada en la pregunta anterior, se indicó arena limpia. En el informe de mecánica de suelo se contempla en la ejecución de las especificaciones, la posición de la napa de agua, la cual, puede estar muy cercana a la superficie o muy profunda. La posición de la napa de agua es independiente de la resistencia estructural de la casa, lo que sí se debe tener presente es la correcta impermeabilización de ésta. El informe y los ensayos de penetración de cono, fueron realizados en forma aleatoria para todo el proyecto San Pedro del Valle, no se hizo ningún ensayo de penetración de cono en la cercanía de la planta.

El inmueble aludido, casa N° 7, del condominio de los Cipreses, no sufrió daños estructurales producto del terremoto, y eso le consta porque revisó lo sucedido en la Planta Elevadora y observó las viviendas colindantes a esta planta elevadora, no vio panderetas ni muros fisurados, ni agrietados en las casas colindantes y la primera visita que realicé a la PEAS fue como a los 10 días despues del terremoto. Agrega que no se practicó ninguna medición en la casa N° 7, porque no mostraba daño alguno.

Indica que no se apreciaban daños algunos en la vivienda y de haber existido alguno, debería ser por caso fortuito producto del fenómeno ocurrido en la Planta Elevadora por el terremoto del 27 de febrero del año 2010. En otras plantas elevadoras en la zona han sufrido variaciones de cotas ascendente, subieron un poco, tal como se aprecia en las calles en general, donde se aprecian los ductos de los alcantarillados. Fue de mucho mayor magnitud en cuanto a elevación, en San Pedro del Valle, la cual flotó hacia arriba producto de las ondas verticales y el exceso de poro, es la presión que absorbe el agua que se ubica en el subsuelo, producto del terremoto.

Indica que existe una Planta Elevadora de aguas servidas colindantes con el inmueble, hay una casa que sufrió mucho deterioro por asentamiento y la otra (la N° 7), que se encuentra más atrás y colindante con la Planta. La planta sufrió una elevación con respecto de su posición original producto de una flotación de ésta causada por el terremoto, la cual quedó inutilizada para servir el servicio que prestaba. El fenómeno que se produjo, producto de la flotación de la Planta: produjo una cavidad bajo ésta, la que generó una desdensificación del terreno (relleno compactado), el cual, por efectos del terremoto se licuó produciendo el gran asentamiento en la casa vecina a la planta y probablemente a las casas aledañas a la planta. La planta se elevó aproximadamente un metro, en lo que vio en la primera inspección, después vino otra pero ya se había excavado alrededor de la planta y no se pudo apreciar la magnitud total.

- Finalmente, el testigo don Claudio Hernán Sepúlveda Medina, declara que en su calidad de Ingeniero Civil Estructural es responsable del cálculo estructural de la vivienda N° 7 del condominio los Cipreces y se cumplieron todas las exigencias que a él se le exige, el resto es trámite es del Arquitecto. Señala que la Norma Nch 433 oficial 1996 corresponde a aquella que regula el diseño estructural de viviendas de edificaciones destinadas a la habitaciones públicas en el aspecto sísmico, que define una serie de condiciones y restricciones al diseño mismo, entre ellas, la definición sísmica de los suelos, información nace de la experiencia de sismos pasados, para lo cual, los autores de la Norma recurrieron a la información que disponían, en este caso, principalmente a la información recolectada durante el sismo de 1985 de Valparaíso. El sismo ocurrido el año 2010 entregó información distinta pues en comportamiento fue distinto del terremoto del año 1985 por lo que durante el presente año, mediante un Decreto Supremo 117 del Ministerio de la Vivienda se modificaron las consideraciones de clasificación y comportamiento sísmico de los suelos, pues no se comportaron según lo descrito en la Norma de sismo hasta el momento conocido. Indica que para



el desarrollo del proyecto se cumplieron con las Normas, códigos y exigencias que la ley le imponía.

Tiene concimientos por vista exterior de la vivienda que ésta sufrió un grado de inclinación. Una vez ocurrido el sismo, a solicitud de la Inmobiliaria hizo un recorrido completo de las obras en las cuales había tenido participación y evaluó en la medida que pudieron conocer el grado de daños o perjuicios de cada estructura, si los había o no; en algunas viviendas tuvo acceso, y en otras no.

Expresa que el daño que presenta la vivienda o inclinación tiene su origen en el sismo del 27 de febrero del año 2010, la causa directa es asentamiento diferencial o comportamiento de licuofacción del suelo o empuje por movimiento de la Planta Elevadora. Dicho fenómeno no ocurrió en los cerros donde el material es más rocoso, y en los lugares donde ocurrió no hay una lógica a seguir, hay viviendas inclinadas y su vecina sin daños no existiendo una causa evidente que haga la diferencia. No tiene claro el número de las viviendas de ese condominio. El Loteo San Pedro del Valle está compuesto por un número cercano a las 1800 viviendas de las cuales tiene información que unas 60 sufrieron asentamiento diferenciales, no sabe cuántas de ellas se declararon inhabitables.

El diseño corresponde a un diseño general de vivienda no conociendo previamente que a este tipo de vivienda le correspondía estar cercana a una Planta Elevadora. Indica que sí se hizo una consideración general de comportamiento de suelos retirando los suelos de mala calidad y colocando en su reemplazo suelos compactados aptos para recibir las estructuras de las viviendas y de la Planta Elevadora. No se tenía concimiento de que una Planta Elevadora flotara por un sismo, de hecho, ni la empresa sanitaria ni las normas de diseño lo tenían contemplado y la causa de esto que éstas normas y códigos se escribieron según la experiencia conocida. Este sismo en particular tuvo una componente vertical, es decir, empuje hacia arriba, cuestión que la norma no lo tenía evaluado y que se corrigió en el decreto DS 117 de presenta año.

No le consta que la estructura de la Planta Elevadora haya sufrido un daño de tipo estructural, a excepción de la flotación, según tiene entendido, la Planta elevadora se corrigió sin demolerla. Al producirse este levantamiento necesariamente debió haber empujado el suelo generando deformaciones hacia sus costados afectando probablemente a las viviendas.

La Planta elevadora ascendió a una cifra cercana al metro, no hizo una investigación al respecto. Vio la losa de coronamiento de la planta más alta que el terreno e inclinada, pero le llamó la atención que sea la misma planta la que está en operación pues eso significa que las cotas de fondo no cambiaron, sino no habría salida de las aguas. El grado de inclinación de las viviendas es contrario a la Planta. No recuerda haber

visto arenas circundando la zona en que se hizo visible la estructura de la planta que se elevó.

**10°.-** Que, la parte demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A., solicitó se **citase a los demandantes don Roberto Cabrera Lama y Mariella Vega Zúñiga a absolver posiciones** al tenor de los pliegos acompañados en autos, diligencias llevadas a efecto a fojas 616 y 623 respectivamente, cuyas respuestas, en lo que dice relación a los hechos aceptados, serán analizadas para resolver la defensa pertinente de este demandado, en cuanto a los daños demandados.

**11°.-** Que, la demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A., solicitó la **exhibición de una serie de documentos de diversas instituciones**, a saber, Compañía de Seguros "MAPFRE Compañía de Seguros Generales de Chile", de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Pedro de la Paz y del Banco BBVA.

- La citada Compañía de Seguros "MAPFRE Compañía de Seguros Generales de Chile", compareció a la audiencia decretada al efecto, según consta a **fojas 666**, exhibiendo denuncia de siniestro tomado por el asegurado (Banco Bilbao Viscaya Argentaria), informe de liquidación del inmueble asegurado, y póliza de seguro N° 101-01701-00917 contratada por el banco referido.

- La citada Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Pedro de la Paz compareció a la audiencia decretada al efecto, según consta a **fojas 609**, exhibiendo los documentos de que da cuenta dicha acta (archivador color burdeo), consistentes en solicitud de permiso de edificación, modificación de proyectos, recepción definitiva y copropiedad inmobiliaria del Condominio Los Cipreses, y antecedentes de evaluación post terremoto que contempla el decreto de inhabilitabilidad del inmueble.

- Respecto del citado Banco Bilbao Viscaya Argentaria Chile, la diligencia se llevó a efecto a **fojas 608 y 754**, acompañando y exhibiendo la institución referida los documentos que rolan a fojas 597 a 607, consistentes en informa de tasación de la propiedad y certificado de cobertura de seguro, y los documentos que rolan a fojas 732 a 753 consistentes en póliza de seguro MAPFRE seguros, consolidado de deudas de Roberto Lama Cabrera, cálculo de giro de siniestro de sismos, liquidación y finiquito por pérdida total terremoto, fotocopia vale vista emitido a nombre de Roberto Lama Cabrera y que fue imputado al pago de la deuda.

12°.- Que, a fojas 404 y 536, la demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A., solicitó la realización de **peritajes** respecto de los puntos que allí se indican.

El efecto fueron nombrados los peritos don Alberto Undurraga Undurraga, ingeniero civil, don Mauricio Calvo Vicent, constructor civil, y doña Victoria Blanco Costa, arquitecto, según consta a fojas **793, 688** y, a fojas **718** respectivamente.

Los peritos no evacuaron los informes, sin embargo, **a fojas 812, se mantuvo como medida para mejor resolver el informe pericial decretado a fojas 793, evacuando el perito Alberto Undurraga Undurraga, ingeniero civil, el informe respectivo a fojas 818 y siguientes.**

13°.- La inmobiliaria demandada, además solicitó en la presentación fojas 217, se llevase a cabo **inspección personal del tribunal** respecto de la vivienda sublite, diligencia practicada con fecha 15 de septiembre de 2011, según consta en Acta de **fojas 579**, la que contó con la presencia de los demandantes y su abogado, y en donde se pudo constatar las circunstancias de que se da cuenta en el Acta.

14°.- Que, respecto de la prueba rendida por la demandada para acreditar sus defensas, es menester realizar las siguientes consideraciones y análisis:

a.- El hecho de haberse efectuado el proyecto de Construcción del Condominio Los Cipreses el Loteo San Pedro del Valle conforme a los permisos de edificación y planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de San Pedro, contando con los permisos y autorizaciones exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcción y por la Ordenanza correspondiente, no constituye un hecho controvertido en autos, tal circunstancia no ha sido alegadas por el demandante como infracción a sus deberes contractuales y además fue acreditada en autos con documentación acompañada por el propio demandante.

b.- La parte demandada circunscribió el **peritaje de don Alberto Undurraga Undurraga**, ingeniero civil, incorporado a fojas 818 y siguientes, a la contestación de las siguientes preguntas contenidas en el punto N° 1 del escrito de fojas 404:

a) *la efectividad de haberse ejecutado el mejoramiento de suelos en la urbanización del loteo San Pedro del Valle y construcción del condominio Los Cipreses, los ensayos, sondajes y estudios de compactación de suelos del loteo San Pedro del Valle conforme a los estudios, diseños*

e informes de mecánica de suelos.

b) la efectividad de haberse producido, a consecuencia del terremoto de 27/02/10, asentamiento del inmueble de propiedad del demandante Sr. Cabrera. En su caso, grado de asentamiento.

c) la efectividad de haberse producido, a consecuencia del terremoto de 27/02/10, el ascenso de la planta elevadora de aguas servidas ubicada en las cercanías del inmueble del demandante Sr. Cabrera.

d) la efectividad de haberse producido, a consecuencia de lo anterior, un vacío que generó el deslizamiento, asentamiento o movimiento de terreno que afectó a los terrenos inmediatamente aledaños a dicha planta. En su caso, si afectó al terreno en el que se emplaza la vivienda de propiedad del demandante Sr. Cabrera.

Estas cuatro interrogantes son hechos no controvertidos en la presente causa según lo expuesto en el considerando 6° ("...que producto del sismo del día 27 de febrero de 2010, la planta elevadora de aguas servidas colindante a la casa del demandante, presentó un levantamiento de toda su estructura en bloque, provocando con ello un espacio de vacío en el subsuelo donde se emplazaba, hacia el cual se desplazaron o escurrieron los materiales de la propiedad -vecina a la planta- provocando un asentamiento diferencial de la vivienda o inclinación hacia dicha planta".)

e) informar si existe o no daño estructural en la vivienda de propiedad del demandante Sr. Cabrera.

f) Informar si la vivienda de propiedad del demandante Sr. Cabrera es o no es efectivamente inhabitable.

h) Causas de los daños a la casa del demandante Sr. Cabrera si no son los anteriores.

Este informe indica que la causa del asentamiento de la vivienda es el deslizamiento de capas inferiores de terreno debido a la elevación del estanque enterrado de la planta sanitaria de aguas servidas, que dejó un vacío en el subsuelo del estanque, lo que se debió a la licuefacción del terreno que elevó el estanque de la planta por flotación porque en ese momento debió tener poco peso. Luego define la licuación o licuefacción como un fenómeno en que ciertas arenas y suelos arenosos pierden totalmente su capacidad de soporte y se comportan casi como líquidos al ser accionados por cargas dinámicas, o sea, cargas inducidas por movimientos sísmicos. (Dinámica de Suelos y Estructuras-R Colindrers) e indica que los terrenos potencialmente licuables son principalmente las arenas, arenas limosas o limos cuando están saturados, y por ello es necesario determinar si el terreno es potencialmente licuable, y en caso afirmativo, se debe realizar un estudio especial según la norma NCH433 of

96 del año 1996 "Diseño Sísmico de Edificios", como se indica en el N° 4.2.

Indica también, que los estudios de suelos de EMPRO para este condominio no hace un estudio de licuación de los terrenos, lo que en su opinión profesional era obligatorio para establecer si eran o no suelos potencialmente licuables por tratarse de arenas, arenas limosas y limos saturados con posible índice de penetración estándar N menor a 20, porque en ese caso se requiere un estudio para realizar un diseño especial para soporte de las estructuras a construir, conforme al punto 4.2.2 a) de la norma NCH 433, indicando que se trata de un subsuelo potencialmente licuable.

En cuanto al daño estructural de la vivienda, señala que ésta no presenta daños estructurales, no hay grietas ni fisuras en sobrecimientos ni paredes, y sólo hay desnivel en los pisos y las puertas no funcionan perfectamente, siendo la construcción de la casa de muy buena calidad, sin embargo, para que sea habitable y soporte otro terremoto de iguales características al ocurrido, debe repararse considerando las condiciones del subsuelo, interviniéndose éste hasta los 9 ó 10 metros como se detalló en el análisis lo que es económicamente inviable para esta casa habitación, ésta se podría reparar nivelándose y su costo sería de \$ 9.000.000 pesos.

Este informe a juicio de esta sentenciadora y apreciado su mérito conforme al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, esto es, conforme a las normas de la sana crítica, sin contradecir los principios de la lógica, máximas de la experiencia y conocimientos científicamente afianzados, se concluye que se trata de un estudio imparcial, externo y técnico que reafirma la validez técnica de las conclusiones contenidas en el, por lo que tiene pleno valor probatorio.

**c.-** Con la declaración de todos los testigos del demandado, unida a la agregación a los autos de los estudios de mecánica de suelos, compactaciones y ensayos de conos de penetración, es posible establecer - sin lugar a dudas- que para la ejecución y construcción de viviendas del Proyecto San Pedro del Valle y específicamente del conjunto Los Cipreses, se realizaron todos los estudios de ingeniería que exigen las leyes y ordenanzas que regulan la construcción e incluso, es posible también establecer que las obras de rellenos y compactación del terreno donde se levantaron las viviendas respetaron las especificaciones técnicas, condiciones y exigencias que tales informes determinaban. Es dable recordar que la mecánica de suelos y los trabajos de mejoramiento o saneamientos realizados se circunscribieron a las exigencias del estudio

realizado por la empresa EMPRO Ltda. suscrito por el Ingeniero Civil don Eduardo Ebensperger.

Sin embargo, y de acuerdo al peritaje evacuado por don Alberto Undurraga Undurraga ya descrito, encontrándose emplazada la vivienda en un subsuelo compuesto por arenas, arenas limosas y limos saturados, siendo éste potencialmente licuable, se requería de un estudio especial que soportare la estructura de la casa, el cual no se hizo, lo que trajo como consecuencia que ante un sismo con una aceleración superior a 0,2 g como el ocurrido el 27 de febrero de 2010 que fue de 0,4 g, se produjo el fenómeno de licuefacción ya descrito, lo que permite concluir a esta sentenciadora que los estudios realizados por EMPRO Ltda. no fueron los adecuados.

**15°.- Que, por su parte, la parte demandante agregó a los autos:**

**1.-** Set de 12 fotografías de la propiedad de fecha 09 de marzo de 2010, que rolan de fojas 317 a 322, donde se aprecian los daños que sufrió la casa, y que la planta elevadora de aguas se ubica a un costado de ésta.

**2.-** Informe de Inspección de Vivienda Cabrera Lama, que rola a fojas 323 de fecha 29 de marzo de 2010, suscrito por el Ingeniero Constructor Osear Flores Moreno que indica que la vivienda presta un asentamiento diferenciado con 12 cms en su parte más crítica, producto del socavamiento y asentamiento de los estanques debido a la cercanía de la planta elevadora de aguas servidas ubicada en el terreno contiguo.

**3.-** Informe estructural de vivienda "Roberto Cabrera" Comuna San Pedro de la Paz, que rola a fojas 324 y siguientes, de fecha 29 de marzo del 2010 suscrito por Gabriela Oliva Bustos, Ingeniero Civil, que concluye que no hay grandes daños en elementos estructurales por lo que no hay peligro de colapso de la estructura, pero que los daños estructurales más graves se provocaron en el suelo de fundación y en las fundaciones de la vivienda lo que provocó una ruptura de las mismas con un asentamiento aproximado de 12 cms en la esquina más cercana a la planta, por lo que no puede ser habitada.

**4.-** Informe de Mecánica de suelos practicado sobre la vivienda unifamiliar de Avenida Laguna Grande 945, casa 7, San Pedro de la Paz, por la empresa Héctor Ventura y Asociados, suscrito por don Héctor Ventura B, Ingeniero Civil, que rola a fojas 325 y siguientes, sobre estudio de la vivienda del actor de octubre del 2010 que concluye que la vivienda no puede apoyarse directa o indirectamente sobre el relleno artificial no controlado de aproximadamente 3 m de espesor; que la vivienda tampoco puede apoyarse sobre el suelo del horizonte H-2 por su

potencial de licuación ante un sismo; que la vivienda solo podría apoyarse sobre un relleno controlado de arena compactada de un espesor del orden de 9 m, o sobre pilotes que sobrepasen el horizonte H-2, es decir, a más de 10 m de profundidad, alternativas económicamente inviables para el tipo de vivienda, y que la alternativa de transformar el actual sistema de fundación de zapatas continuas en una losa general de fundación no soluciona el problema de la vivienda de continuar apoyada sobre un suelo licuable bajo un sismo.

**5.-** Informe pericial en cinco tomos de la vivienda de Roberto Cabrera Lama suscrito por Gilda Zumelzu Delgado, Perito Judicial, Ingeniero Constructor, que describe en detalle el mal tratamiento de mecánica de suelo sobre la que fue construida la vivienda descrita.

**6.-** Correos electrónicos intercambiados entre Roberto Cabrera desde su correo [rcabrera@bbosh.el](mailto:rcabrera@bbosh.el) y Claudia Olivares y Carlos Miranda, a sus correos [colivares@aitue.el](mailto:colivares@aitue.el) y [cmiranda@aitue.cl](mailto:cmiranda@aitue.cl) de fechas 20 de mayo, 14, 20, 21 y 22 de Junio del 2010 dando cuenta de conversaciones por arreglos de la vivienda adquirida por el demandante a la empresa demandada y acuerdos a que se habría llegado entre constructora y demandante.

**7.-** Certificado de fecha 26 de Agosto del 2011, emitido por el Administrador de Condominio Los Cipreses Sr. Rodrigo Garrido Figueroa, que da cuenta del total de deuda por gastos comunes de la vivienda del actor correspondiente a la casa N° 7, rol 11007-051 por la suma de \$876.331.(fojas 422)

**8.-** Copia de Reglamento de Copropiedad del Condominio Los Cipreses que en sus diversos numerales establecen las obligaciones del propietario, entre ellas en su artículo duodécimo la obligación a los gastos comunes.(fojas 423 a 441)

**9.-** Contrato de arriendo celebrado entre Daniel Cabalín Iribarren y Roberto Cabrera Lama, de 20 de marzo del 2010, por vivienda ubicada en el mismo Condominio por la suma de \$300.000 mensuales, autorizado ante Notario.(fojas 442 a 447)

**10.-** Contrato de arrendamiento celebrado entre doña Elizabeth Zúñiga Zúñiga y el actor Roberto Cabrera Lama, de fecha 01 de Agosto del 2010 por casa ubicada en Avenida Bellavista 260, Departamento 32, Concepción, por la suma de \$220.000 mensuales.(fojas 448 y 449)

**11.-** Acta de Inspección y solicitud de antecedentes de la empresa Segured para determinar daños del inmueble del actor para la empresa Mapfre seguros, de fecha 2 de abril del 2010 que determinó "vivienda con asentamiento diferencial de 12 cm".(fojas 450 a 463)

**12.-** Informe de Caso de Pérdida total de la empresa Segured para determinar daños del inmueble del actor para la empresa Mapfre seguros, en que se determinó la pérdida total del inmueble.

**13.-** Certificado de cobertura del seguro anexo al informe de Caso Perdida Total (fojas 464).

**14.-** Liquidación y finiquito de crédito y pagos por daños al inmueble entre el Banco BBVA y R. Cabrera Lama, de fecha 22 de Octubre del 2010.(fojas 466 a 470)

**15.-** Comprobante de ficha de inscripción de damnificados en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo folio 13072340 en que la vivienda aparece como inhabitable.(fojas 471)

**16.-** Certificado de fecha 21 de Julio del 2010 de la Municipalidad de San Pedro de la Paz, en que aparece declaración de vivienda inhabitable. (fojas 472)

**17.-** Cuatro certificados y recetas médicas emitida por la doctora Marianela Oberreuter Lavín de fechas 3, 11 y 23 de Agosto del 2010 en que se le señala al actor Roberto Cabrera depresión y se le prescriben medicamentos.(fojas 473 a 476)

**18.-** Recibos de arriendo de la vivienda ubicada en Condominio Cipreses de Bellavista, Concepción, en que habitan los actores correspondientes a los meses de Agosto del 2010 a Agosto del 2011.

**19.-** Certificados de pagos de gastos comunes de la vivienda que actualmente arriendan los demandantes, de los meses de agosto, octubre y noviembre del 2010 y febrero, abril, mayo y junio del 2011.

**20.-** Estado de cuenta de servicio de energía eléctrica por la casa N° 7 de Condominio Los cipreses por la suma de \$64.222.(fojas 496)

**21.-** Dos boletas de cobro de Aguas San Pedro por gastos en la vivienda declarada inhabitable.(fojas 497 y 498)

**22.-** Cuatro boletas de pago de colegio Padre Luis Amigo.(fojas 499 a 502)

**23.-** Cinco recibos de pago de furgón escolar.(fojas 403 a 407)

**24.-**Cinco boletas de pago de copias simples y autorizadas.( fojas 508 a 512)

**25.-** Declaración de colaboración suscrito por Claudio Roa Petersen en nombre de Inmobiliaria San Pedro del valle S.A en que esta anticipa con cargo de restitución la suma de \$660.000 pesos para abordar la situación del actor.(fojas 513)

**26.-** Copia de contrato de reparación y mandato Constructora Aitué hecho llegar al actor para su firma.(fojas 515 a 517)

**27.-** Presupuesto detallado de reparación para demoler y reconstruir cada Caburga con mejoramiento de suelo de fecha 3 mayo del 2010, suscrita por Carlos Miranda Salazar, de Inmobiliaria San Pedro del valle.(fojas 518)



16°.- Que, además la parte **demandante rindió prueba testimonial** consistente en las declaraciones de los testigos Gilda Eddy Zumelzu Delgado.

La testigo **Zumelzu Delgado** declara que el inmueble de los actores presenta fallas y ello se debe a un asentamiento de tipo diferencial que constituye un peligro al distribuirse las cargas en forma no homogénea al suelo, lo que significa que la vivienda está inclinada en toda su estructura: fundaciones y estructura misma de la vivienda. Sostiene que ésta sufrió daños por el asentamiento diferencial indicado y que tiene su origen en haberse originado con el sismo la licuefacción del suelo, que consiste en que ciertas arenas pierden su capacidad de soporte y se comportan como un líquido afectando la estructura de la vivienda. Indica que el mayor daño es la inclinación y la presencia de grietas producto de ésta, lo que afecta la estructura de la vivienda no constituyendo un lugar seguro para habitarla, esto porque al estar distribuidas las cargas del peso de la vivienda en forma distinta al suelo la propia estructura se empieza a comportar de una manera distinta a lo que se consultó en el diseño y pasa a ser inestable frente a un nuevo sismo.

Al consultársele si en su opinión estos daños se originan sólo en el hecho del terremoto o en circunstancias anteriores y coetáneas al terremoto, del suelo, respondió que cuando un terreno ha sido rellenado en forma no controlada, siempre la estructura estará en peligro incluso cuando en épocas de lluvias intensas el suelo se satura más, y que el sismo originó la licuefacción del suelo dada la cercanía de la napa de agua, al ser un terreno arenoso, blando y que conlleva a que la vivienda se asiente porque el terreno pierde su capacidad de soporte y se comporta como un líquido, de ahí que según el padre de la mecánica de suelo Terzaghi, toda estructura por lo más liviana que sea, debe apoyarse en terreno simple, no basta materializar un relleno compactado que cumpla con la densidad relativa mínima de 85 por ciento, si bajo ésta el terreno es blando y existe napa de agua superficial, porque de igual forma se producirá el fenómeno de la licuefacción. Declara que el informe pericial le absorbió más de ocho meses de trabajo y lo entregó a principios de 2011, y es perito de cinco jurisdicciones del país, Concepción, Chillán, Temuco, Valdivia y Puerto Montt, aclarando que no fue designada oficialmente perito para emitir un informe técnico, pero dado su compromiso lo denomina por lo descrito, informe pericial.

Agrega, que toda estructura debe apoyarse en un terreno firme, realizar una exploración del subsuelo para conocer sus características y evaluar técnicamente sus posibilidades de apoyar una fundación en él, tomando en consideración toda la normativa vigente que se relacione con las características técnicas del suelo, esto es, por ejemplo que la

ordenanza general de Urbanismo y Construcción señala que toda exploración del suelo así como la calidad de los materiales deben desarrollarse con instituciones oficiales de control técnico recayendo en el Ministerio de la Vivienda la responsabilidad de implementar la exigencia de este registro y allí se exige que se debe hacer una evaluación sísmica del suelo antes de fundar, ésta por otra parte, se regula por la norma chilena 433; que la ordenanza además exige que no se puede fundar en un terreno blando ni que sea potencialmente licuable y concluye Terzaghi, que hay que fundar en terreno firme.

En el año 1991 se elaboró un estudio de mecánica de suelo por parte de Empro que es una institución oficial de control técnico, para el sector de San Pedro del Valle, este estudio que tenía la característica de prediseño señaló que el terreno en general era un terreno blando y que correspondía al humedal del canal Los Batros, se hizo referencia que la napa de agua estaba en 0,45 y 1,46 metros de profundidad, que el índice de penetración estándar SPT era de siete golpes pié, éste mide la capacidad de soporte del suelo, y sólo se puede fundar en un terreno que tiene un SPT entre 30 a 50 golpes pié que constituye un terreno denso. En este estudio se hicieron 10 sondajes para explorar el suelo de tres metros de profundidad y cuatro sondajes de ocho metros de profundidad, éstos último en la zona 1 de San Pedro del Valle donde se construía edificios y en la zona 2 se ubica la vivienda del señor Cabrera, entonces sólo se conoció cuál era la capacidad de soporte del suelo hasta tres metros de profundidad, no encontrándose terreno firme a esta profundidad, por lo tanto no se puede fundar sobre él, a menos, que se efectuó un mejoramiento o se funde la vivienda sobre pilotes hasta encontrar terreno firme. El consultor que representó a Empro recomendó rellenar el terreno sólo por razones de saneamiento, es decir, como era un terreno bajo se tenía que alcanzar la altura de la rasante de los pavimentos colindantes al predio para no construir en un hoyo y recomendó que este relleno se materialice por capas debidamente compactadas previa extracción del material orgánico, como raíces, totoras, etc. También recomendó que en esa zona dos podían construirse viviendas de un piso y la vivienda del señor Cabrera es de dos pisos. En el informe aludido en ninguna parte, ni siquiera hace mención al fenómeno de la licuefacción, en circunstancias que ahí se dan los cuatro requisitos para que este fenómeno se dé y que son: terreno blando, terreno arenoso o limo arenoso, napa de agua superficial y sismo.

Que contrató los servicios del profesional, señor Héctor Ventura, quien tiene una institución oficial de control técnico regulado por el decreto supremo Nro. 10 del Minvu, es consultor del Minvu en el área suelo regulado por el DS 135 y además es revisor estructural de mecánica

de suelos regulado por el DS 134 del Minvu, coautor de las normas chilenas 1508 que regulan cómo deben materializarse un estudio de mecánica de suelo, y realizó la exploración del suelo detectando que los primeros tres metros era un material de relleno de arena y los siete siguientes era arena limosa con un índice de penetración estándar entre 5 y 6 golpes pié, o sea, un terreno blando a los nueve metros se encontró terreno firme y la napa de agua se ubicó a 1,8 metros de profundidad, concluyendo que con una aceleración de 0,2 g se producía el fenómeno de licuefacción, y en Concepción para el terremoto del 2010 la aceleración fue de 0,4 g, por lo tanto, el lugar en la cual se encuentra emplazada la vivienda, materia de la presente declaración, está permanentemente expuesta a este fenómeno frente a un sismo.

Finalmente, destaca destacar que el Ingeniero calculista de la vivienda del señor Cabrera determinó que la calificación de este suelo era tipo tres, en circunstancias que la norma chilena 433, norma sísmica, deja fuera a los suelos potencialmente licuables, por lo tanto éstos deben tratarse en forma especial. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción exige que la fundación mínima debe tener una profundidad de 0,60 metros y la vivienda del señor Cabrera tiene una profundidad de 0,50 metros.

Reconoce como suyo el informe pericial que se encuentra en custodia que consta de cinco tomos correspondiente a vivienda del señor Roberto Cabrera Lama, más el estudio de mecánica de suelo del señor Ventura que se encuentra acompañado a fojas 332 a 394 del expediente tomo I, que se le exhibe.

También declararon los testigos Oscar Alejandro Flores Moreno, quien indica que la construcción del inmueble no presenta daños, ni fallas de una mala construcción, sino que el problema radica en la compactación del suelo y en la cercanía a las aguas servidas que está detrás del predio y que colindaban con las casas siniestradas. Expresa que todavía hay una que tiene problemas de consolidación de terreno. Cuando revisó la casa ésta no tenía problemas de grieta o fisuras, nada, el problema era un asentamiento diferenciado de terreno, por eso la casa se inclinó. Que revisó la casa entre marzo del abril del año 2010, poco tiempo después del terremoto. Cree que el daño directo de la casa es básicamente por un efecto colateral que provocó el tema del afloramiento de los estanques de aguas que estaban atrás de la casa de la planta de aguas servidas, que rompió la presión de terreno y arrastró las dos casas que estaban al lado. Vio daños evidentes como asentamiento del terreno, grietas en el terreno, hundimiento e inclinación de la casa, y se notaba que había un problema de la compactación del terreno, por la estratificación del

mismo, lo que se traduce en pérdida total e inhabilitación de la casa, y así lo estableció en el informe que hizo por encargo del demandante para empezar los trámites del seguro. Cree que el daño que se ocasionó es por la compactación del terreno y por la cercanía con la planta de aguas servidas o planta elevadora, lo que provocaron deterioros directos en el inmueble. Señala que vio que después del terremoto había un problema de alcantarillado en todo San Pedro del Valle, todas las cámaras se subieron se asentaron en todas las redes de alcantarillado. El tema de la instalación sanitaria es una obra paralela a lo que es la urbanización y construcción de casas, por lo que existe la posibilidad de que haya tenido un problema en su ejecución o cálculo. La planta está atrás de la casa a unos cinco metros de ésta y colinda directamente con la casa de Roberto Cabrera.

Declaró también el testigo Fabián Andrés Bastias Olea, quien refiere que cree que la falla es de diseño de emplazamiento por estar muy cerca de la planta elevadora, que pudo haber sido el nivel de compactación del terreno o pudo haber sido una mezcla de las dos; que los daños del inmueble lo hacen inhabitable; que el mayor daño estructural es de asentamiento, pues la casa presenta un desnivel de 14 centímetros hacia el costado y el fondo, todo lo cual produce inhabilitación de la vivienda, pérdida total. Cree que el diseño, en el emplazamiento, debería estar construida más lejos de la planta elevadora ante una posibilidad de reflotación. Sostiene que los daños son totales, la vivienda debiera demolerse completamente, mejorando el suelo cinco a seis metros y volver a construirla. Agrega que existe una planta elevadora de aguas servidas y es colindante con el sitio de la casa del señor Cabrera. Tiene un estanque de profundidad importante la cual debería presentar una obra de mitigación natural que no tiene.

Por su parte la testigo Loreto Rossana Rivas Bravo declara que aprecia los desniveles que tiene la casa, pues las puertas se abren solas hacia el lado de la inclinación, en el patio era notorio el levantamiento del terreno en la esquina y las panderetas estaban en el suelo, como en el fondo del terreno, se veía un depósito de aguas servidas, el aroma era irrespirable. Puertas se abrían y se corrían. Se aprecia muy bien la inclinación de la casa, percibiendo el daño, porque se hace inhabitable la casa e insalubre por la inclinación, no siendo segura.

Además, la testigo Gabriela Isabel Oliva Bustos, refiere que la falla es visible, tiene un asentamiento hacia donde se encuentra la planta elevadora de aguas servidas, la casa está inclinada hacia la planta elevadora, y producto de esta inclinación las puertas no se abrían bien, quedando el inmueble inhabitable, proviniendo los daños provienen de defectos en la construcción. Que toda la casa se hundió diagonalmente

hacia el lado izquierdo, desnivel de la casa que era apreciable a simple vista.

Finalmente, la testigo Carolina Cartes Montes, declara que toda la casa se hundió diagonalmente hacia el lado izquierdo, cediendo el terreno, abriéndose solas la puerta del closet de la pieza principal y del baño, y que al puerta del tercer baño no se abre, cayeron las panderetas y la casa se separó del terreno, observándose desde el segundo piso que se levantó la planta elevadora de aguas y se veía con todo flotando, siendo el olor espantoso, y apreciable a simple vista el desnivel de la casa.

**17°.-** Que los **demandantes solicitaron se citase a los demandados a absolver posiciones** al tenor de los pliegos de posiciones acompañados en autos.

A estas diligencias decretadas compareció el representante legal de la demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle, don Patricio Lagos Narváez, quién absolvió posiciones a fojas **674** y el representante legal de la demandada Constructora Aitué S.A., don Javier Prussing Blaña, quién cumplió con la diligencia probatoria decretada a fojas **682**.

Luego, en el tercer otrosí de fojas 519, la parte demandante solicitó se decretase la exhibición de los documentos que indica por parte de Aguas San Pedro S.A, diligencias llevadas a cabo a 788.

**18°.-** Que en primer término, es menester consignar como idea base, que en el **informe de doña Gilda Zumelzu Delgado** y también en el de mecánica de suelos en que se apoya, realizado por el Ingeniero Héctor Ventura se afirma que en el terreno donde se construyó la vivienda de los demandantes se produjo un fenómeno de licuefacción, el cual se define, como una pérdida de resistencia de ciertos tipos de suelo, que están saturados de agua y que cuando son sacudidos por un terremoto, fluyen como un líquido a causa de un aumento de la presión de los poros.

Este fenómeno de "**licuefacción**", ha sido reconocido como tal por los testigos del demandado, señor Héctor Fernando Ortiz Bustelo, quien indica que la razón del levantamiento de las estructuras enterradas se debió a la licuación de los suelos bajo y entorno a ellas, lo que motivó que estas estructuras flotasen, consecuencia de las vibraciones durante el sismo del 27 de febrero del año 2010, donde su flotación dejó un vacío bajo ellas que junto a la vibración general del suelo provocó desplazamientos hacia dicha cavidad afectando las instalaciones del entorno.

Asimismo, el testigo don Claudio Hernán Sepúlveda Medina, quien expresa que el daño que presenta la vivienda o inclinación tiene su

origen en el sismo del 27 de febrero del año 2010, la causa directa es asentamiento diferencial o comportamiento de licuofacción del suelo o empuje por movimiento de la Planta Elevadora. T

También lo declara así el testigo don Luis Arturo Eduardo Ebensperger Rolando, quien indica que por el terremoto del 27 de febrero del año 2010 las plantas elevadoras en la zona han sufrido variaciones de cotas ascendente, subieron un poco, pero fue de mayor magnitud en cuanto a elevación, en San Pedro del Valle, la cual flotó hacia arriba producto de las ondas verticales y el exceso de poro, es la presión que absorbe el agua que se ubica en el subsuelo, producto del terremoto. El fenómeno se produjo producto de la flotación de la Planta: produjo una cavidad bajo ésta, la que generó una desdensificación del terreno (relleno compactado), el cual, por efectos del terremoto se licuó produciendo el gran asentamiento en la casa vecina a la planta.

Pero más aún, el informe de mecánica de suelos Post Terremoto N° 80653-10-00 de Abril de 2010, elaborado por este último testigo, ingeniero, don Eduardo Ebensperger de la empresa Empro Ltda., por encargo de la demandada (agregado al anexo 2 del informe de la Sra. Zumelzu) explica que los asentamientos de algunas de las viviendas se debió a la "pérdida de compacidad o descompactación de la parte superior del relleno de arena, la licuación del subsuelo que se observa en algunos sectores muy particular imposibles de determinar, ocasionada por el aumento de la presión de los poros, el aumento de la intensidad sísmica producto de la superficialidad de la napa freática, provocaron en sectores muy particulares el asentamiento de algunas viviendas..."

**19°.-** Que la importancia de determinar en autos que en el subsuelo de la propiedad de los demandantes se produjo un fenómeno de licuefacción, radica en que la norma sísmica NCH433.Of96 que contiene las normas para el diseño sísmico de edificios, define el tipo de suelos de fundación del I al IV, pero excluye de esa tabla, los suelos potencialmente licuables, los cuales requieren de un estudio especial.

En el caso de autos, los estudios de mecánica de suelos elaborados por la demandada para la construcción del proyecto inmobiliario San Pedro del Valle, consideraron la existencia de limo arenoso en el horizonte I, esto es los primeros 30 cms, de suelo y un limo arenoso y arenas muy finas y limosas para el horizonte 2, con un grado de compacidad o consistencia medio a bajo; más un nivel freático (distancia del agua de la superficie) de aproximadamente 2 metros, dándole una clasificación III en la tabla 4.2 de la referida norma.

**20°.-** Que, es menester entonces establecer si tales características del terreno, reconocida en el propio informe realizadas por EMPRO LTDA. ameritaban considerarlo un terreno potencialmente licuable, para de esa manera excluirlo de la tabla 4.2 y realizar los estudios particulares que exige la norma NCH933.

Sobre el particular y apoyándose en literatura propia de su especialidad, el informe de doña Gilda Zumelzu agrega definiciones sobre la inestabilidad del "Limo" y su tendencia a fluir cuando está saturado y de la "Arcilla", con una permeabilidad muy baja, difícil de compactar en estado húmedo.

En la misma literatura técnica que sustenta su informe, aparecen explicaciones de gran importancia para la decisión de esta causa, a saber, que entre los factores que influyen directamente en la licuefacción está la distribución del tamaño de los granos, señalándose que la arena de tamaños de grano uniforme con granos pocos finos o muy gruesos tienen mayor probabilidad de licuarse; las arenas con gran porcentaje de limos y gravas también son susceptibles a la licuefacción bajo fuertes temblores cíclicos; inciden también la profundidad de aguas subterráneas, puesto que mientras menor sea el nivel de aguas subterráneas, mayor es la probabilidad de licuefacción, la cual ocurre en suelos saturados, donde la sacudida de un terremoto ocasiona un incremento de la presión de los poros hasta el punto donde las partículas del suelo puedan moverse fácilmente una respecto de la otra.

En consecuencia, cuando la licuación ocurre, la resistencia del suelo decrece y se reduce la capacidad para soportar cimentaciones.

**21°.-** Que, no solo el informe de doña Gilda Zumelzu Delgado concluye que el terreno donde se emplaza la vivienda de los demandantes es un terreno potencialmente licuable, puesto que los demandantes también han agregado a los autos el informe de mecánica de suelos elaborado por don Héctor Ventura, quien realizó ensayos en la propiedad del demandante, determinando en concreto las características de cada uno de sus horizontes y un nivel freático similar al estudio realizado en su oportunidad por EMPRO Ltda. concluyendo, que les corresponde una clasificación de suelos 4.2 potencialmente licuables y no la clase III asignada. Lo anterior es corroborado también por el peritaje de don Alberto Undurraga Undurraga.

**22°.-** Que, considerando las características del suelo reconocidas en cada uno de los informes de mecánica de suelos elaborados tanto para la demandante como para la demandada, los factores que ameritan considerar un suelo como potencialmente licuable y el hecho cierto que la

licuefacción del subsuelo de la vivienda del actor efectivamente se produjo con ocasión del sismo del 27 de febrero de 2010, no cabe sino concluir que el estudio de mecánica de suelos y la clasificación que se diera del suelo donde se erigió la vivienda no era la correcta, o al menos, debió considerarse la probabilidad del fenómeno -única exigencia de la NCH433 cuando solo refiere la "potencialidad"- para con ello implementar los estudios específicos que la misma norma exige, más aún si la misma norma reitera que en ellos se entienden las arenas, arenas limosas o limos, saturados con índice de penetración menor que 20.

Es menester recalcar que frente a las características del suelo definidas como potencialmente licuables en la NCH433, los niveles freáticos del suelo y los índices de penetración por bajo de la norma en alguno sectores, no existe ninguna explicación, informe, ni pericia aportada por parte de la demandada que justifique o explique la ausencia del estudio de licuefacción en la Mecánica de Suelos elaborada, en un suelo potencialmente licuable.

De esta manera y tal como se manifestara, cuando se realizó el análisis de las declaraciones de los testigos del demandado, si bien no existe controversia en cuanto que los estudios de mecánica de suelos se hicieron y que los profesionales correspondientes realizaron las labores de mejoramiento, compactación y relleno que el mencionado estudio proponía; lo cierto es que, el núcleo de la controversia radica en determinar la corrección de dichos estudios y sus conclusiones y sobre el particular, no hay prueba rendida en la causa que apoye la validez de las conclusiones de los estudios técnicos realizados por los profesionales de la demandada en mecánica de suelos y clasificación del mismo.

Al contrario, la prueba rendida por el demandante, consistente en tres informes técnicos del suelo, elaborados por profesionales de reconocida experticia, uno de ellos incluso ratificado y explicado por quien lo suscribe como testigo, apoyados en una serie de literatura pertinente, en ensayos y estudios realizados en el terreno mismo, con explicaciones concretas a la controversia que se trata de resolver en este juicio, unido al hecho cierto de haberse producido licuefacción del suelo, y el peritaje de don Alberto Undurraga Undurraga, permiten sostener, con los caracteres de gravedad y precisión que la ley exige, que el estudio de Mecánica de Suelos elaborado por EMPRO Ltda. para la construcción del Proyecto Habitacional San Pedro del Valle fue incompleto e integró una clasificación errónea del suelo tipo III, cuando lo cierto es que ella debió ser 4.2.2 esto es, terrenos potencialmente licuables.

**23°.-** Que, a partir de los hechos establecidos en el considerando precedente, no pueden considerarse como correctos los trabajos de relleno



y compactación del suelo elaborados sin considerar la calificación correcta y por ello, el desplazamiento del terreno bajo la casa del demandante acontecida por el fenómeno de licuefacción del suelo, constituye un defecto o falla en la construcción del mismo que debe dar lugar a la responsabilidad por los daños causados descritas en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

**24°.-** Que, **en cuanto a los daños**, la primera demanda de los actores consiste en el reembolso, como daño material, del valor de la propiedad para lo cual sostienen que si bien ella tuvo un costo de 1790 U.F., más 457,76 U.F. correspondiente a los gastos que ha significado el tener que trasladarse a otra vivienda, mayores valores en transporte a trabajo y colegio de la hoja, gastos propis de la demanda y otros derivados del perjuicio causado que indica: arriendo, telefonía, 3 sesiones de psiquiatra, mecánica de suelos, gastos comunes, perito, abogado, mudanza, colegio, furgón, traslado colegio y trabajo, para lo cual acompañaron copia contrato de compraventa, mutuo e hipoteca para la adquisición del inmueble celebrada el 30 de noviembre de 2005 y que rola a fojas 1 y siguientes.

**25°.-** Que en primer término es un hecho establecido en autos que la casa de los demandantes ha sido declarada inhabitable, por estar inclinada con asentamiento o deslizamiento de terreno, según certificado DOM N° 1362 de la Municipalidad de San Pedro de la Paz que rola a fojas 472, y que, de acuerdo al informe pericial de don Alberto Undurraga Undurraga, para que sea habitable y soporte otro terremoto de iguales características al ocurrido, debe repararse considerando las condiciones del subsuelo, interviniéndose éste hasta los 9 ó 10 metros como se detalló en el análisis lo que es económicamente inviable para esta casa habitación, por ende, la pérdida ha de estimarse total.

Sin embargo, tal como alegara la demandada y apareciera en el contrato de compraventa celebrado entre las partes, agregado a fojas 876, los actores pagaron el precio de su vivienda (cláusula segunda), correspondiente a 1.790 Unidades de Fomento, con un crédito hipotecario otorgado por el Banco Bilbao Viscaya Argentaria que cubrió el 100% de su valor (cláusula sexta).

También constituyen hechos ciertos por haberse exhibido en la audiencia de exhibición de documentos fojas 606, 608 y 754, denuncia de siniestro tomado por el asegurado (Banco Bilbao Viscaya Argentaria), informe de liquidación del inmueble asegurado, y póliza de seguro N° 101-01701-00917 contratada por el banco referido, informe de tasación de la propiedad y certificado de cobertura de seguro, cálculo de giro de

siniestro de sismos, liquidación y finiquito por pérdida total terremoto, fotocopia vale vista emitido a nombre de Roberto Lama Cabrera y que fue imputado al pago de la deuda, y además por haber sido reconocido en la diligencia confesional a la que concurrieron los demandantes, que se efectuó la denuncia del siniestro a la Compañía de Seguros respetiva para hacer efectivo el seguro contratado por los daños en la vivienda con ocasión del terremoto, que dicho seguro fue liquidado y calificada la vivienda como pérdida total y pagado el monto al Banco acreedor de la deuda hipotecaria que la cobertura del seguro incluía el concepto de inhabilitabilidad que fue pagado en un solo monto, pagando la Compañía de Seguros contratada al Banco Bilbao Viscaya Argentaria la suma de \$32.372.044 pesos, equivalente a dicha fecha a 1.525 U.F.

**26°.-** Que el **daño emergente** consiste en la pérdida o disminución real y efectiva experimentada por el patrimonio de la víctima de un delito o cuasidelito civil.

De esta manera si consideramos que, el precio total de la vivienda fue en principio cubierto por el préstamo del Banco Bilbao Viscaya Argentaria a quien, producto de la liquidación del siniestro se le enteró la suma de \$32.372.044 pesos el 30 de julio de 2010 para abonar a dicha deuda, es dable concluir, que la única pérdida real y efectiva que puede ser demandada como daño emergente lo constituye la diferencia entre lo pagado por la compañía de seguros y el monto del préstamo inicialmente concedido por dicha entidad bancaria, por lo que tampoco puede considerarse la tasación actual de una vivienda como la de los actores.

De esta manera, considerando el valor de la UF al día de pago al Banco referido, resulta que la suma enterada por el seguro alcanzó las 1.525 Unidades de Fomento, en consecuencia, el daño emergente, real y efectivo de los demandantes asciende al equivalente a **265 Unidades de Fomento**, única suma a la que se dará lugar por este concepto.

**27°.-** Que **también bajo el rubro de daño emergente, los demandantes pretenden el pago de 457,76 U.F.** equivalente a la fecha de presentarse la demanda a \$9.768.115 pesos correspondiente a los gastos que ha significado el tener que trasladarse a otra vivienda, mayores valores en transporte a trabajo y colegio de la hija, gastos propios de la demanda y otros derivados del perjuicio causado que indica: arriendo, telefonía, 3 sesiones de psiquiatra, mecánica de suelos, gastos comunes, perito, abogado, mudanza, colegio, furgón, traslado colegio y trabajo, aspectos que deben ser rechazados por cuanto la prueba que obra en autos resulta insuficiente para sostener la existencia de tales daños, y en lo que dice relación con los gastos por concepto de arriendo de otra propiedad a

donde debieron trasladarse los demandantes producto del daño en su casa si bien, los contratos de arriendo agregados a los autos permite sostener que los demandantes debieron arrendar una casa para habitar luego que la adquirida a la demandada fuera declarada inhabitable; lo cierto es que, en la diligencia confesional doña Mariella Vega Zúñiga ha reconocido que su cónyuge recibió por concepto de inhabilitación un pago cuyo monto desconoce y no ha justificado en autos.

En consecuencia, y a la luz la definición que por daño emergente ya se había dado resulta que, el único daño que podía determinar el tribunal como cierto y efectivo es la diferencia entre lo pagado y lo percibido por el seguro, sin embargo, en este acápite la prueba sobre el real daño sufrido era resorte de quienes lo alegan, por lo que al no haber rendido prueba sobre el particular, solo cabe rechazar su pretensión.

**28°.-** Que finalmente, **se pretende un daño moral equivalente a \$60.000.000 pesos** por sufrir las consecuencias de tener que abandonar la propiedad producto de la destrucción de esta dada las fallas en su construcción que han sido determinadas en autos, sufrimientos e intranquilidad psicológica y depresión del demandante Roberto Cabrera, gran temor a los demandantes que se incrementaba por la posibilidad de que a su hija ocurriese algo, más el peligro de colapso de la vivienda, sentimiento por parte de los demandantes de una sensación de estafa, estado nervioso y stress, frustración, desilusión, desengaño y fracaso que los actores han experimentado respecto de la vivienda y las posibilidades de vida que ella representaba.

**En este acápite,** los demandantes agregaron a los autos a fojas 473 y siguientes, cuatro certificados médicos emitidas por la doctora Marianela Oberreuter Lavín, médico cirujana psiquiatra, de fechas 3, 11 y 23 de Agosto del 2010 en que se le señala al actor Roberto Cabrera depresión y se le prescriben medicamentos.

**29°.-** Que, las acciones que regulan los artículos 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcción son de naturaleza contractual y otorgan un derecho a ser indemnizado de **todo daño** o perjuicio a los propietarios de la vivienda, incluyendo por cierto, el daño moral, el que, en una de sus vertientes, es aquel que afecta los atributos o facultades morales o espirituales de la persona. En este caso está representada por la aflicción psicológica derivada del sufrimiento propio por estar expuestos a condiciones de vida que afectan su calidad, circunstancia que se mantiene permanentemente y de manera diaria.

En este aspecto, los defectos de construcción que provocaron la inhabitabilidad de la casa de propiedad de don Roberto Cabrera Lama luego del terremoto del 27 de febrero de 2010, evidentemente ha producido un menoscabo a su dignidad, puesto que adquirió dicha vivienda nueva, sin uso, para habitar con su familia, por lo que resulta indiscutible la aflicción que sufrió al no poder habitarla.

Tal circunstancia unido a la documental acompañada permiten tener por acreditado que don Roberto Cabrera Lama sufrió producto del incumplimiento en que incurrió la demandada, pesar, incomodidades y afectación de la calidad de vida que constituye daño moral que debe ser indemnizado en la suma que se dirá en lo resolutivo.

**30°.-** Que, en este capítulo, es pertinente hacerse cargo de la **alegación del demandado (falta de legitimidad activa de la actora, la señora Vega, en subsidio, falta de requisitos de la acción de dicha demandante)**: la acción del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción está reservada exclusivamente para los adquirentes de las viviendas, y las acciones que regulan los artículos 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcción son de naturaleza contractual y otorgan un derecho a ser indemnizado de todo daño o perjuicio a los propietarios de la vivienda, quienes tienen acción contra su vendedor.

De esta manera y como efectivamente lo afirma la demandada, no es posible a la luz de la normativa que se ha esgrimido en autos, conceder la indemnización que por daño moral pretende la cónyuge del demandante puesto que al no ser propietaria ni parte del contrato suscrito con Inmobiliaria San Pedro del Valle, y como se resolviera ya en el considerando 5°, en el cual se acogió la excepción de falta de legitimación activa de la señora Vega, ya que sólo forma parte del contrato suscrito con el Banco (cláusula trigésima de compraventa, mutuo e hipoteca de fs. 876), no es titular de la acción indemnizatoria que regulan los artículos 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcción razón por la cual su demanda debe ser rechazada, no emitiéndose pronunciamiento respecto de la alegación de la demandada Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A. en cuanto a la falta de requisitos de la acción de dicha demandante por cuanto fue deducida en forma subsidiaria a alegación ya acogida.

**31°.-** Que, finalmente, en cuanto a la alegación de la demandada de que el libelo debe ser rechazado por impertinencia del mismo por la forma en que se ha presentado, ya que ambos actores demandan en conjunto sin especificación de cuotas ni los daños reclamados por cada uno por separado, se rechaza esta alegación por cuanto debió ser alegada como excepción

dilatoria lo que no se hizo, por lo que se entiende que la demanda no se está mal formulada en los términos que indica la demandada.

**32°.-** Que, se descarta la existencia del caso fortuito alegado por la demandada, puesto que la prueba aportada por la parte demandante y lo expuesto en los considerandos previos permite sostener que los daños de la vivienda del actor se produjeron como consecuencia del asentamiento de ésta producto del fenómeno de licuefacción del subsuelo, debido a los estudios inadecuados de mecánica de suelo donde se encuentra emplazada, por lo que si los estudios realizados hubiesen sido los adecuados y se hubiere efectuado el relleno del suelo considerando la posibilidad del fenómeno ocurrido, no se habría producido el asentamiento de la vivienda con un sismo.

Cabe considerar que siendo el caso fortuito un "imprevisto imposible de resistir", la ocurrencia de sismos y terremotos en nuestro país no es un imprevisto, puesto que ellos siempre van a ocurrir en nuestro país y en lo que se refiere solo a esta zona, basta recordar los importantes sismos de los años 1960 y 1930, por lo que su calidad de imprevisto viene dada solo por el momento en que acaecerán y la intensidad que alcanzarán.

**33°.-** Que, en cuanto a la solidaridad que esgrimen los demandantes y que rechazan los demandados, es menester hacer alusión al fallo de la Excma. Corte Suprema de 25 de septiembre de 2008 que recayó en los autos Rol N° 59-2007, que determina que la responsabilidad del propietario primer vendedor con el constructor es solidaria, conforme al artículo 18 de la Ley General de urbanismo y Construcción.

Se resuelve que en el caso del propietario primer vendedor, cuya obligación se sintetiza en responder "por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos" en la edificación y que se deriven de la construcción "sea durante su ejecución o después de terminada" deriven ellas de su actividad o del proyectista o constructor. Esta obligación a la deuda o debitum, del que no puede desprenderse, no obstante que la responsabilidad final quede radicada en otra persona, como es el proyectista, es el aspecto determinante y hace que una obligación general de responder por los daños y perjuicios causados adquiera el carácter de solidaria.

De la forma dicha debe entenderse la obligación del propietario primer vendedor, él es solidariamente responsable con el proyectista y con el constructor -sea persona natural o jurídica-, pero no estos dos últimos entre sí, es por ello que responde de todo daño y luego repite en contra de quien los cause.

**34°.-** Que, finalmente, **se rechazan las excepciones alegadas por las demandadas solidarias** Empresa Constructora Aitué S.A. y Cristian Freire Alcahino, arquitecto, por cuanto se fundan en los mismos argumentos expuestos por la demandada principal, que ya fueron analizados y rechazados en este fallo.

**35°.-** Que, la restante prueba rendida en nada altera lo resuelto precedentemente.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1546, 1547, 1698, 1699, 1700, 1702, 1712 y 1713 del Código Civil. 160, 170, 254, 303, 342, 346, 358, 384, 425, 426, 428 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y Ley General de Urbanismo y Construcción, se resuelve:

**I.-** Que **SE ACOGE** la demanda principal de fojas 26 deducida por don Roberto Cabrera Lama **en contra** de Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A. como demandante principal **y** en contra de Cristian Freire Alcahino, arquitecto, y Empresa Constructora Aitué S.A, como demandados solidarios, solo en cuanto se les condena a la demandadas a pagar **solidariamente**:

**a)** el equivalente en pesos al momento de su pago efectivo de **265 Unidades de Fomento**, a título de **indemnización de perjuicios por daño emergente**, con intereses corrientes para operaciones reajustables desde que esta sentencia este firme y ejecutoriada.

**b)** La suma de **\$3.000.000** pesos (tres millones de pesos) a título de **indemnización de perjuicios por daño moral** al demandante don Roberto Cabrera Lama, con reajustes desde la fecha de este fallo e intereses corrientes para operaciones reajustables desde que esta sentencia este firme y ejecutoriada.

**II.-** Que **SE RECHAZA** la demanda deducida por doña Mariella Soledad Vega Zúñiga en contra de Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A.

**III.-** Se condena en **costas** al demandado Inmobiliaria San Pedro del Valle S.A.

Regístrese y notifíquese.

Dictada por doña **Paula Carolina Fredes Monsalve**, Juez no inhabilitada. Autoriza don **Marcos Toloza Molinet**, Secretario Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción, ocho de Octubre de dos mil doce**