

Empresa entregó un dúplex de 12.000 UF en Vitacura con filtraciones o fisuras en las ventanas

# Suprema condena a inmobiliaria a pagar por el daño moral al dueño de departamento con fallas

FRANCISCA ORELLANA

Un fallo de dulce y agraz recibió el ingeniero comercial de iniciales R. A., quien demandó a una inmobiliaria y constructora por venderle un dúplex con defectos en elementos constructivos y en terminaciones o acabado de obras, por el cual pagó 12.000 UF.

Cuenta que la compra de esta vivienda -ubicada en Vitacura- le ha generado un enorme daño psicológico porque desde que se la entregaron, en 2017, tenía problemas graves: fisura en las ventanas, piso desnivelado, vidrios rayados, mala impermeabilización y filtraciones, entre otras.

“Tenía muchas filtraciones. Arriba del departamento está la sala de bombas del edificio y se filtraba el agua. En una oportunidad me tuve que ir a la casa de mi mamá porque el departamento se inundó, llegó a tener medio metro de agua adentro y quedé inhabi-

**Afectado acreditó el impacto psicológico que le generó comprar una vivienda defectuosa. Recibirá \$5.000.000.**

table por un par de semanas. Cuando llovía pasaba lo mismo porque había una perforación en el techo y el agua caía directo al living. He pasado muchos malos ratos”, relata.

Por ello, demandó a la inmobiliaria Cenit Cuatro -hoy Leben- y a la constructora AP por la mala calidad de lo que le vendieron: exigió \$15.000.000 por daño moral, en vista de los problemas psicológicos que le ha acarreado la situación, que le gatilló un trastorno ansioso reactivo. Además, pidió \$20.000.000 por daño emergente (por lo que gastó en reparaciones) y lucro cesante (lo que dejó de ganar producto del bien defectuoso).

“Había investigado a las empresas, pero me di cuenta de que tienen un modelo donde cambian de nombre según el proyecto. Acá no es como en Estados Unidos que uno las puede calificar y saber cómo son, acá cambian de nombre y les pierdes la trazabilidad (para saber si han tenido problemas antes)”, relata.

Casi cinco años después de la primera acción judicial y luego de un fallo favorable en la Corte de Apelaciones, la Suprema revisó el recurso de los demandados y zanjó el caso a favor del demandante en uno de los tres puntos. Rechazó el daño emergente y el lucro cesante, pero le dio la razón en el daño moral al ver acreditado el impacto psicológico que le produjo la situación. Los ministros bajaron de \$10.000.000 a \$5.000.000 el monto que estableció



El departamento afectado está en un edificio de esta calle de Vitacura.

el tribunal de alzada y ambas partes deberán pagar las costas.

“No quedé conforme, no se dijo nada del departamento dañado”, explica el comprador.

Alonso Varas, abogado de la inmobiliaria Cenit Cuatro, indica que el fallo reconoce el malestar que tuvo que vivir el cliente.

“Es entendible las molestias y lamentamos que haya vivido una situación incómoda, pero el fallo no reconoce defectos constructivos. Y no reconoce que debamos pagar por alguna falla en el departamento, sino por el rato que se vivió”, sostiene.

### El precio del dolor

“Es un fallo curioso”, dice el abogado Juan Ignacio Ipinza, especialista en derecho inmobiliario y académico de la Escuela de Derecho de la Universidad Mayor, porque no es usual que la justicia indemnice por daño moral en el rubro inmobiliario.

“Hay una innovación en ese sentido porque el daño moral, que se conoce como el precio del dolor, está asociado más a casos de accidentes del trabajo, temas laborales o de enfermedad. Es un avance, pero es una indemnización menor para un departamento de 12.000 UF”, sostiene.

Considera extraño que la Corte no se

haya pronunciado respecto a los otros daños y perjuicios que ocasionaron los desperfectos de la propiedad, ya que las inmobiliarias tienen la responsabilidad de hacerse cargo de estas fallas por cinco años en el caso de las terminaciones y por 10 años por daños a la estructura de la vivienda.

La abogada Lya Rojas, directora de Rojas Abogados y también especializada en el derecho inmobiliario, cree que

es un logro que la justicia le haya dado la razón en al menos un punto.

“Es un fallo favorable, porque logró acreditar el daño moral, que no es común. Irse por el tribunal civil es largo, tiene costos en abogados, pago de notificaciones, a veces acudir al Juzgado de Policía Local podría ser más rápido y menos costoso porque tienes un juicio concentrado, de menos etapas”, señala.

## “Es difícil hacerle seguimiento a una inmobiliaria”

“El servicio de posventa no es rentable y no les agrega valor a las inmobiliarias”, comenta Santiago Truffa, economista y profesor del Centro Estudios Inmobiliarios del ESE Business School, ligado a la Universidad de los Andes. Si bien la ley establece el deber de las inmobiliarias de hacerse cargo de las fallas y reparaciones, el académico sostiene que en la práctica esto difícilmente sucede y los compradores acuden a instancias legales.

Hay muchas inmobiliarias de papel que existen mientras se vende el proyecto y luego desaparecen. Por eso el costo reputacional es muy bajo y es muy difícil hacerle seguimiento después. Y existen pocos elementos para presionar para que cumplan con el servicio de posventa porque es un gasto más”.