

Causa Rol C 10.694-2008 - 1
Demandante: Inmobiliaria El Plomo Limitada
Demandado: Aravena Escobar Hipólito Ruperto.
Materia: Indemnización de perjuicios I 03
Inicio: 01 de agosto de 2008.
Término: 26 de julio de 2012.

Casablanca, a veintiseis de julio de dos mil doce;

VISTO;

Que en estos autos Rol C - 10.694-2008 - 1, comparece don Alvaro Gómez Katz, abogado, con domicilio en Portales n° 60, Casablanca, en representación de **INMOBILIARIA EL PLOMO LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en la ciudad de Santiago, Avenida Kennedy n° 8830, Las Condes. En la representación que inviste, deduce **demanda de Indemnización de perjuicios** en contra de don **Hipólito Ruperto Aravena Escobar**, comerciante y concejal, domiciliado en camino Mirasol n° 2349, Algarrobo; y en virtud de lo dispuesto en los artículos 1698, 2314 y siguientes del Código Civil, teniendo presente el contenido de la demanda de indemnización de perjuicios de fecha 01 de agosto de 2008 y documentación fundante que rola a fojas 1 y siguientes, contestación de la demanda de fecha 24 de septiembre de 2008, que rola a fojas 23, réplica de fecha 02 de octubre de 2008 que rola a fojas 32, y dúplica evacuada en rebeldía a fojas 41, audiencia de conciliación de fojas 43, resolución que recibe la causa a prueba de fecha 07 de julio de 2010 que rola a fojas 45, documentos acompañados en parte de prueba por el demandado a fojas 47, 48 y 49, prueba testimonial de la demandante que rola a fojas 54 y siguientes, Oficio de fecha 05 de octubre de 2010 emitido por la Contraloría Regional Valparaíso, Oficio 004877 de fecha 24 de septiembre de 2010 emanado de la C.G.R. que rola a fojas 66 a 71, citación para oír sentencia de fecha 13 de junio de 2012 que rola a fojas 88:

CONSIDERANDO;

PRIMERO: Que en estos autos Rol C 10.694 - 2008 -1, con fecha 1° de agosto de 2008, comparece don **Alvaro Gómez Katz**, abogado, con domicilio en Portales n° 60, Casablanca, en representación de **INMOBILIARIA EL PLOMO LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en la ciudad de Santiago, Avenida Kennedy n° 8830. En la representación que inviste, deduce demanda de Indemnización de perjuicios en contra de don **Hipólito Ruperto Aravena Escobar**, comerciante, con domicilio en Algarrobo, en camino Mirasol n° 2349. Funda esta demanda en que, su representada es dueña del proyecto inmobiliario denominado **San Alfonso del Mar**, ubicado en el balneario de Algarrobo, V región, siendo un hecho notorio y público, su éxito de ventas y plusvalía de inversión, debido a los innumerables artículos de difusión nacional e internacional y notas televisivas difundidas por diversos canales del país, al ostentar un record guinnes por contar con la piscina más grande del mundo, además ha sido utilizado en innumerables ocasiones como locación de programas de televisión y para avisos publicitarios.

Afirma que desde hace un tiempo, han sido víctimas de una campaña dirigida por el demandado, consistente en **acusaciones falsas por intermedio de un periódico regional denominado " El Espectador"**

En efecto, el 30 de mayo de 2008 en la portada de El Espectador se señala: "Algarrobo, más de mil departamentos se han construido en San Alfonso del Mar sin mitigación de impacto vial" Agrega; Este proyecto ha sido protegido por la Dirección de Obras, liberándolo de las obras de mitigación que le corresponden" acusa el concejal Aravena.

Esta acusación es latamente desarrollada en la página seis del diario, donde el demandado reitera la supuesta falta en que estaría incurriendo mi representada. Con fecha 04 de julio de 2008, nuevamente en la portada del medio de prensa citado se señala "Concejal Hipólito Aravena pide adoptar medidas con urgencia a fin de no dejar en el centro de la comuna un monumento a las irregularidades de la DOM. denuncia del concejal ante el Minvu aclara que en la construcción del edificio de San Alfonso del Mar no se cumplen los requisitos mínimos establecidos en la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones " Agrega que en la página 9 de El Espectador del día 4 de julio de 2008 se acusa a su representada de que en la construcción del edificio de San Alfonso del Mar (se refiere al Edificio Crucero no se cumplen los requisitos mínimos establecidos en la ordenanza de Urbanismo y Construcciones, además se pública texto completo de la denuncia dirigida al SEREMI de vivienda y urbanismo V Región)

Finalmente señala que todas y cada una de las afirmaciones son falsas y constituyen un cuasidelito civil al tenor de las disposiciones contenidas en el título XXXV del libro IV del Código Civil, y el demandado debe responder por los perjuicios ocasionados, que se manifiestan en un daño patrimonial real y efectivo, que tiene como causa directa la campaña de infundios desplegada por el demandado, que redundo en una mala fama evidente, que se traduce en un menor valor actual de las unidades vendibles con una pérdida que asciende a la suma de **\$2.714.222.616 (dos mil setecientos catorce millones doscientos veintidós mil seiscientos dieciseis pesos)** y un lucro cesante estimado por el actor en la suma de \$ **20.000.000.00 (veinte mil millones de pesos)**

SEGUNDO: Que con fecha **24 de septiembre de 2008**, Hipólito Aravena Escobar, encontrándose dentro de plazo, **contesta la demanda, a fojas 23**, solicitando desde ya sea rechazada en todas sus partes con costas. Agrega que solo aceptará aquellos hechos que resulten legalmente acreditados y viene en impugnar la totalidad de los hechos relatados por la demandante.

El demandado señala que los daños que supuestamente sufrió la demandante como consecuencia de su actuar son falsos, ya que el proyecto inmobiliario San Alfonso del Mar es uno de los más reconocidos a nivel nacional y que las ventas únicamente han mermado producto de la supuesta campaña de parte de él, máxime si la publicación que se acompaña como prueba principal se realizó en un periódico regional, de una circulación que no sobrepasa los 200 ejemplares semanales. Poca propaganda negativa si la comparamos con las inserciones realizadas por la demandante en diarios de circulación nacional.

Que en cuanto a la realidad de los hechos, señala que es concejal en ejercicio de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo, y que de conformidad a las letras d y l del artículo 79 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades le corresponde fiscalizar las actuaciones del Alcalde y de los servicios municipales.

La demanda da por hecho una actuación con malicia, y supone una dedicación especial, por alguna causal o motivación que no se explicita, tendiente a orquestar una campaña cuya finalidad sería causar daño al demandante. Se pide en el escrito de la demanda que se le condene a pagar una indemnización tan grandiosa, que induce a pensar que el objetivo de la presente demanda no es la indemnización que se reclama sino más bien amedrentar para detener la acción fiscalizadora que le compete, no solo respecto de la demandante, sino respecto de cualquier proyecto que se presente en la comuna.

En efecto, previa solicitud al Alcalde en el mes de junio de 2008, al revisar en la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, el expediente de edificación del proyecto inmobiliario denominado San Alfonso del Mar advirtió que en los últimos edificios no se había exigido al propietario el cumplimiento de la obligación de presentar un proyecto de mitigación de las externalidades, que la construcción de los edificios provocaran en el sistema de transporte urbano de la comuna de Algarrobo, tal como exige el artículo 2.3.4. de la Ordenanza que rige la materia. Agrega que en el caso del proyecto San Alfonso del Mar, no se trata de un macro proyecto que se ejecute por etapas, sino de una serie de edificios independientes entre si, y por ende los estudios de impacto han debido realizarse por cada edificio que supera el límite de 250 estacionamientos, y no es válido pretender dar por cumplida esta obligación presentándose en cada oportunidad un mismo anteproyecto, elaborado hace más de diez años, que no cuenta con la aprobación de la Secretaría Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones.

Por otra parte en vista de la realidad concreta, que se presenta ante cualquier ciudadano, que transita por el sector norte de la comuna de Algarrobo, en el proyecto de San Alfonso del Mar, se está levantando un edificio denominado Crucero, que tiene una altura de 18 pisos, en circunstancias que el límite de altura establecido por el plano regulador es de 14 pisos, Existe en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, una excepción que acoge como "Conjunto Armónico" a ciertos proyectos que cumplan restrictivamente los requisitos, situación que controvierte.

Cabe señalar que el Director de Obras Municipales de Algarrobo es actualmente objeto de un sumario tramitado por la Contraloría General de Valparaíso, es por ello que en su calidad de concejal se vió en la necesidad de solicitar antecedentes a la SEREMI cuando lo estimó necesario, con el fin de fiscalizar, y no ha mediado ánimo de desprestigiar a nadie. Alega que su actuar no provino ni de dolo ni de culpa,

Por otra parte, en lo referente a los supuestos daños ocasionados al proyecto, se probará que son inexistentes y por lo tanto no susceptibles de indemnización.

En mérito de lo expuesto solicita negar lugar a la demanda en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

TERCERO: Que a fojas 32, la demandante presentó su **escrito de réplica** señalando que no son veraces las acusaciones formuladas por el demandado.

Que en cuanto al estudio de impacto sobre el sistema de transporte urbano, al inicio del proyecto y antes de la recepción del primer edificio, su representada contrató la realización de un estudio para la totalidad del proyecto, el cual fue presentado en el organismo competente y aprobado por el mismo.

Respecto del Edificio Crucero, señala que de acuerdo al Plan Regulador de Algarrobo el Condominio San Alfonso del Mar se emplaza en la zona ZH4 e indica que en esta zona rigen los usos de suelo permitidos y prohibidos, las condiciones de subdivisión predial, de edificación y urbanización reglamentada en la costa dorada. El Edificio Crucero se emplaza en la zona THD 1 de este seccional, cuya altura máxima es de 14 pisos para dicha zona. Este proyecto tiene 18 pisos, y se acogió a conjunto armónico, por lo que puede tener un 25% más de pisos que lo autorizado por el plan regulador. Es decir 3.5. pisos y tal como lo indica la ordenanza se puede aproximar al dígito superior, es decir 4 pisos lo que da un máximo de 18 pisos.

A la fecha de otorgamiento del permiso, febrero del año 2007, la ordenanza ponía los siguientes requisitos a los conjuntos armónicos que clasifican por dimensión, conforme a la letra c) la cual se transcribe;

c) Estar emplazado en un terreno resultante de una fusión predial conforme con el artículo 63 del DFL N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, siempre que su superficie no sea inferior a 2.500 metros cuadrados. Agrega que lo anterior, el proyecto lo cumple con creces.

CUARTO: Que como consta a fojas 43, con fecha 25 de marzo de 2010, en la audiencia respectiva, llamadas las partes a conciliación esta no se produce por ahora.

QUINTO : En esta virtud, con fecha 7 de julio de 2010, a fojas 45, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos substanciales, pertinentes, y controvertidos los siguientes

1.- Efectividad de haber incurrido la demandada en ilícito civil, circunstancias y naturaleza de los mismos.

2.- Efectividad de que la conducta de la demandada causa y ha causado daño y perjuicio a la demandante. Naturaleza, monto y envergadura de los mismos.

SEXTO: Que la parte demandante, a objeto de acreditar los fundamentos de su demanda rindió en autos, la siguiente prueba;

. **Prueba documental; A fojas uno a doce,** rolan publicaciones originales de los periódicos El Espectador de fechas 31 de mayo de 2008 y 4 de julio de 2008.

Prueba Testimonial; A fojas 54 y siguientes, previamente juramentados, depusieron por el actor, los siguientes testigos;

1.- Enrique Elías Germán Moraga Gómez; Quien al punto segundo del auto de prueba respondió que es corredor de propiedades en la zona y por ese motivo entre **"mayo y julio del año 2008 su oficina no vendió ningún departamento en el condominio San Alfonso del Mar,"** debido a que según le comentaban sus clientes existió una publicación en el diario el espectador hecha por el señor Aravena, en donde dejaba al condominio en la ilegalidad, entonces los clientes pensaban que no podían comprar en el condominio y por lo tanto **dejaron de vender como 15 departamentos de un valor de 100 millones cada uno lo que sería un total de alrededor de 1500 millones de pesos.**

Contrainterrogado para que precisara cuántos departamentos se vendieron entre abril y mayo de 2008, **respondió que aproximadamente unos diez**, y no se vendieron más porque no habían más departamentos construidos para vender, sin embargo en el momento de las declaraciones del Sr. Aravena se había terminado de construir un nuevo edificio por tanto las expectativas de ventas eran mucho mayores.

Al ser consultado sobre cuándo comenzó la venta de los departamentos del Edificio denominado Crucero y cuando terminó la venta total de ese edificio, respondió que le parecía que dicha venta empezó en el mismo mes de mayo a julio de 2008, y aún queda mucho por vender. **No sabe decir cuántos, pero queda mucho.**

Al ser requerido para que diga cuantos departamentos tiene el edificio Crucero y cuántos se encuentran vendidos o comprometidos con su venta, **no sabe decir exactamente** ya que la oficina al momento de la venta, le avisa por escrito a la constructora, y ellos dan las disponibilidades.

Al preguntarle al testigo, sobre el valor de cada uno de los edificios, señala que desde 3800 Uf hasta 11.000 UF, que son los más grandes que están en el último piso.

Afirma no tener relación legal alguna con Inmobiliaria El Plomo, agrega que no tiene la exclusividad de la venta de los departamentos.

2.- Claudio Marcelo Gómez Gallegos Quien también sostiene que no tiene ninguna relación alguna con Inmobiliaria El Plomo.

Señala que **en lo personal le afectaron las publicaciones que salieron el año 2008**, porque tenía clientes con los cuales habían cerrado el negocio de la venta de los departamentos, él trabaja en la venta de los departamentos, para una corredora de propiedades. Producto de las publicaciones, los clientes se asustaron y no quisieron continuar con la compra de los departamentos debido a que los montos de éstos son bastante altos como para tomar un tipo de riesgo.

Al ser repreguntado, sobre a qué publicaciones se refiere, responde que a las efectuadas en el Diario el Espectador, Espectador entre mayo y julio de 2008, en que se publicó que el condominio no estaba cumpliendo con la normativa vigente.

Luego al ser interrogado acerca de en cuanto puede cuantificar los negocios no cerrados, contesta que **No recuerda exactamente pero calcula que deben de haber sido una venta de veinte operaciones**, las que deben de haber desistido, y que si lo tuviera que llevar a montos, pensando que los **departamentos tiene un promedio de 130 millones de pesos** los que sería por veinte, serían **dos mil trescientos millones de pesos**.

Al preguntarle si es vendedor exclusivo de los departamentos de San Alfonso del Mar, responde que es vendedor exclusivo de estos departamentos hace aproximadamente quince años.

Contrainterrogado para que señale cuantas publicaciones se hicieron; responde que dos.

Al ser consultado si las publicaciones se realizaron en páginas interiores o en la portada, responde que No lo recuerda, ya que eran los clientes los que le contaban, luego agrega que las vio en su época pero no recuerda.

Al ser interrogado sobre el origen de los potenciales clientes, respondió que de todas partes de Chile, y también del extranjero.

Al ser contrainterrogado si es que sabe que el diario el litoral es de circulación del litoral central, responde que lo ignora.

Al ser interrogado sobre cuáles son los veinte clientes que perdió, el valor de la venta, el valor de cada uno, numero de departamento, y el edificio en donde se sitúan. Señala que recuerda el Edificio timonel, el Edificio Goleta, probablemente el edificio el Crucero, **el nombre de los clientes y los departamentos no los recuerda, debido al tiempo transcurrido**, Trabaja para IP Promotora Inmobiliaria que es una corredora de propiedades.

Que de la prueba de testigos rendida por la demandante, cabe señalar que las declaraciones de los dos testigos que depusieron, resultan vagas, imprecisas, inexactas, en ocasiones se observan respuestas evasivas, y según sus propios dichos se constató que ignoraban circunstancias esenciales que rodeaban los hechos. Lo anterior se desprende de los atestados que señalan expresiones tales como " No sé, no recuerdo, no sé decir cuántos, pero queda mucho por vender, el nombre de los clientes y el número de departamento no los recuerdo..". Asimismo la declaración de don **Claudio Marcelo Gómez Gallegos**, quien reconoce no haber visto las publicaciones en que se habría ocasionado las imputaciones injuriosas, y acto seguido señala haberlos visto pero no recordar, asimismo primero afirma que durante los meses de abril y mayo de 2008 se vendieron diez departamentos y luego, dicen que entre los meses de mayo y junio de 2008 no se efectuaron ventas. Estas declaraciones resultan contradictorias. Lo mismo acontece cuando los testigos avalúan los departamentos, uno en 100 millones de pesos y el otro en ciento treinta millones de pesos, discrepando asimismo en el monto total de los perjuicios, evaluándolos en 1500 millones de pesos y 2300 respectivamente.

En este orden de cosas, las declaraciones no tienen fuerza probatoria para determinar la existencia de perjuicios ocasionados a la demandante, tampoco pueden ser idóneas para establecer su monto, ni mucho menos la fuente generadora de éstos.

SÉPTIMO: Que a mayor abundamiento, la parte demandada rindió prueba que es suficientemente sólida para descartar el punto primero de la resolución que recibe la causa a prueba, que dice relación con la efectividad de haber incurrido en ilícito civil, circunstancias y naturaleza de los mismos.

En efecto, acompañó a fojas 54, Dictamen de la Contraloría Regional de Valparaíso.

Que este Informe emana de un organismo público autorizado, y en él se deja ver con claridad que los dichos del concejal tenían veracidad, pues en caso contrario la máxima autoridad contralora, en ningún caso habría concluido que la Municipalidad de Algarrobo no se habría ajustado a derecho, y en tal virtud, ordenó que dentro de un breve plazo, se diese inicio a un sumario para determinar las responsabilidades administrativas a que haya lugar.

Que asimismo a fojas 52 se ofició a dicho organismo contralor, a requerimiento de la parte demandada, la respuesta a dicho oficio rola a fojas 66 y siguientes. En la respuesta se deja claro que el Edificio Crucero efectivamente se construyó vulnerando la normativa vigente en relación a la altura, es del caso que la Contraloría General de la República de Valparaíso, no dio lugar al recurso de reconsideración deducido por el Municipio y estableció que el proyecto no calificaba como conjunto armónico. De esta forma, en atención a lo preceptuado por el artículo 2331 del Código Civil, no procede indemnización de perjuicios alguna, menos en el caso sub lite en que no se han probado los daños y perjuicios demandados.

OCTAVO: Que debidamente ponderada la prueba rendida en estos autos, es dable señalar;

En primer lugar que de los documentos acompañados a fojas uno a doce, no se acredita la efectividad de que la demandada haya incurrido en un ilícito civil, tampoco las publicaciones por sí mismas bastan para determinar las circunstancias y naturaleza de éste. En efecto el actor no acreditó que las afirmaciones publicadas en la prensa pudiesen ser calificadas como acusaciones falsas, ni que se formularon con culpa o dolo por el demandado, ni muchos menos que estas pudiesen causar un desprestigio para la sociedad demandante. Por el contrario, del mérito de autos, en

especial del Informe de Contraloría Regional de Valparaíso, que no fue objetado por la parte demandante, se desprende que existe una disconformidad entre el proyecto San Alfonso del Mar, Edificio Crucero y la normativa especial, a la que en su oportunidad, se acogieron como conjunto armónico, no correspondiendo que el edificio Crucero cuente con dieciocho 18 pisos sino solo como máximo con catorce pisos. Lo anterior, sumado a que el máximo ente contralor de los actos administrativos, ha dispuesto la apertura de sumarios para establecer la responsabilidad administrativa de los funcionarios públicos pertenecientes al Municipio de Algarrobo, que participaron en dichas autorizaciones o permisos.

De esta forma, no constando la falsedad de las declaraciones, ni el elemento subjetivo del autor, ni mucho menos el daño ocasionado como consecuencia de este hecho, en la especie, no estamos ante una fuente de responsabilidad civil extracontractual

Que de la prueba de testigos, que rindió la parte demandante, ésta no cumple los requisitos consignados en el artículo 384 del Código de Procedimiento Civil. Asimismo la declaración de don **Claudio Marcelo Gómez Gallegos**, en el sentido de reconocer que le afectó personalmente la publicación en el diario el espectador, al no poder haber vendido los departamentos, y supuestamente haber perdido una comisión de venta, supone un interés en el resultado del juicio, o al menos una animadversión en contra del demandado, ya que se le atribuye a él la pérdida de un beneficio económico, hecho que indudablemente le resta imparcialidad y veracidad a su testimonio.

Por las consideraciones antes expuestas, no existe ningún elemento que permita establecer la existencia de un daño emergente y lucro cesante ocasionado a la actora producto de estos hechos, y que se demanda en estos autos por \$ 22.714.222.616 (veintidós mil millones setecientos catorce mil doscientos veintidós mil seiscientos dieciséis pesos)

De esta forma, es evidente que en estos autos no se ha acreditado la existencia de un daño cierto ni muchos menos se ha determinado la naturaleza, y extensión de éste.

Faltando el daño, es imposible determinar o avaluar su monto o analizar la eventual relación de causalidad, máxime si tampoco se ha acreditado un ilícito civil. Cabe señalar, que conforme a la prueba rendida por el actor, el daño alegado se torna como algo absolutamente abstracto, en el cual se asimila el hecho de efectuar publicaciones en un diario con causar un daño, que el actor avalúa en abultados casi 23 mil millones de pesos, señalando que se deriva de daño emergente y lucro cesante. No obstante lo anterior, conforme al artículo 1698 el daño debe probarse, y no existiendo en estos autos prueba fehaciente que diga relación con el hecho de que la sociedad demandante haya efectivamente experimentado un daño patrimonial, ni

existiendo tampoco parámetros para determinarlo tales como el valor real de los departamentos, presupuestos de ventas a nombre de personas determinadas, u otros informes por escrito, que den cuenta de que ciertos clientes puntuales desistieron de comprar departamentos en San Alfonso del Mar, y constancia de que tal desistimiento obedeció a dichas publicaciones, se debe descartar categóricamente la existencia de un daño derivado de un hecho ilícito.

Que en conclusión, resulta claro que el actor no logró probar los puntos de prueba establecidos a fojas 45. A saber, Efectividad de haber incurrido el demandado en ilícito civil, circunstancias y naturaleza de los mismos, y Efectividad de que la conducta de la demandada causa y ha causado daño y perjuicio a la demandante. Naturaleza, monto y envergadura de los mismos.

Que así las cosas, analizada la prueba rendida por la parte demandante, es de toda evidencia, que no se cumplen a su respecto los requisitos exigidos por el artículo 2314 y siguientes del Código Civil, es decir, no se ha acreditado en estos autos un actuar con culpa y dolo, de parte del demandado, que haya producido como consecuencia directa un daño patrimonial real y efectivo en el patrimonio de la sociedad demandante, motivo por el cual se debe rechazar en todas sus partes la demanda de autos, con expresa condenación en costas.

Por estas consideraciones, y teniendo además presente lo dispuesto en el artículos 1698, 2314 y siguientes del Código Civil, y demás normas que resulten pertinentes,

SE DECLARA:

1° QUE SE NIEGA LUGAR en todas sus partes, a la demanda de Indemnización de perjuicios interpuesta por el abogado Alvaro Gómez Kast en representación de **INMOBILIARIA EL PLOMO LIMITADA**, en contra de don **Hipólito Ruperto Aravena Escobar**, ambas partes ya individualizadas.

2° Que se condena en costas a la parte demandante, por haber sido completamente vencida.

Regístrese, notifíquese y archívese si no se apelaré.

Pronunciada por Wilfredo Orellana Fuentealba, Juez titular Juzgado de Letras de Casablanca.

