



Martes 24 de Febrero de 2026

NOTICIAS

San Alfonso del Mar:

Corte de Santiago cierra millonaria demanda contra inmobiliaria por presuntos defectos de construcción

La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó de manera unánime la sentencia que rechazó la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta contra Inmobiliaria El Plomo. SpA por supuestos daños y defectos en la construcción de una decena de edificios del proyecto San Alfonso del Mar, en la comuna de Algarrobo. En la causa rol 6.920-2023, la Decimotercera Sala del tribunal de alzada –integrada por las ministras Carolina Vásquez, Claudia Lazen y Andrea Soler– ratificó la decisión adoptada en abril de 2023 por el 29º Juzgado Civil de Santiago, que acogió la excepción de prescripción. Según la resolución, “atendido el mérito de los antecedentes y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia apelada dictada el trece de abril de dos mil veintitrés, por el 29º Juzgado Civil de Santiago”.

Más de cinco años de inactividad

La sentencia de primera instancia –ahora confirmada– estableció que la acción judicial fue presentada fuera del plazo legal. El fallo consignó que transcurrieron más de cinco años de inactividad desde la recepción definitiva de las obras hasta la notificación de la demanda, realizada el 21 de marzo de 2019.

El tribunal subrayó que los edificios fueron construidos entre 1997 y 2012, y que en la mayoría de los casos habían pasado más de diez años desde la recepción definitiva de las obras, lo que obligaba a consolidar la situación jurídica conforme a la normativa vigente. La resolución también recordó que la parte demandante se allanó a la excepción de cosa juzgada respecto de los vicios constructivos asociados a las piscinas de la Comunidad Edificio Crucero, reconociendo que ya existía una sentencia previa del Juzgado de Letras de Casablanca sobre esa materia.

Asimismo, el tribunal de primera instancia –cuyo criterio

fue confirmado– señaló que no se acreditó suficientemente la existencia de vicios encuadrables en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Entre otros puntos, precisó que la obtención de permisos o regularizaciones no constituye, por sí misma, una falla o defecto constructivo. El fallo también destacó que todos los edificios contaban con certificado de recepción definitiva, lo que permite presumir que las construcciones se ajustaron a los permisos otorgados. Alteraciones posteriores realizadas por copropietarios o derivadas de cambios regulatorios no podían imputarse al propietario primer vendedor. Con esta decisión, la Corte de Santiago pone término a un litigio que se extendió por años en torno a uno de los complejos inmobiliarios más emblemáticos del litoral central, reafirmando la aplicación estricta de los plazos de prescripción en materia de responsabilidad por construcción.