

Fecha: 17-06-2025
 Medio: Diario Financiero
 Supl.: Diario Financiero
 Tipo: Noticia general

Pág.: 10
 Cm2: 625,4

Tiraje:
 Lectoría:
 Favorabilidad:

16.150
 48.450
☐ No Definida

Título: Propietarios versus inmobiliaria: la desconocida disputa tras premiado edificio en Valparaíso

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

En 2019, el edificio Mirador Barón, en Valparaíso, ganó una de las categorías del Premio Aporte Urbano, instancia que reconoce iniciativas que mejoran la calidad de vida en las ciudades y sus habitantes y en la que participan entidades como la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Colegio de Arquitectos.

El inmueble premiado es un conjunto de edificios -con 211 departamentos- construidos en lo que era el Hospital Ferroviario de Valparaíso, en el cerro del mismo nombre. A su cargo estuvo el reconocido arquitecto Mathias Klotz.

A fines del año pasado, la denominada Comunidad del Condominio Edificio Mirador Barón presentó una demanda de acción de responsabilidad civil e indemnización de perjuicios en contra de la Inmobiliaria Mirador Barón.

La empresa -vinculada a la Inmobiliaria Nueva Costanera, de Gerardo Valdés y otros inversionistas- solicitó rechazar la acción judicial, con costas.

Los denunciantes acusaron fallas o defectos de construcción estructural y en las terminaciones de los espacios comunes del inmueble, ubicado en Avenida Diego Portales 449, Valparaíso.

"Después de las ventas, y las entregas de las unidades a cada propietario, y de los espacios comu-

Propietarios versus inmobiliaria: la desconocida disputa tras premiado edificio en Valparaíso

Los primeros acusan fallas de construcción en el inmueble, mientras la denunciada apunta a la no mantención de las instalaciones.

nes, mediante los correspondientes contratos de compraventa de los inmuebles, unidades, y bienes comunes, se constituye el Comité de Administración del Edificio, y es cuando mis representados se percataron de un sin número de fallas, desperfectos e incongruencias constructivas, las que hicieron

presente a los primeros vendedores, por tanto responsables", dijo el abogado Hernán Huber en la demanda, en la cual se acusaron filtraciones de agua, problemas con los ascensores y la piscina y en los estucos de algunas fachadas.

"Mis representados han actuado de buena fe, generando todos los espacios de negociación disponibles para evitar llegar a esta instancia; los problemas no han sido subsanados, se reconoce actividades desplegadas en este sentido por la inmobiliaria, con el fin de reparar los defectos, pero no ha dado solución real a las fallas, sin objetarlas, lo que implica en sí mismo, de todas formas, un reconocimiento de las fallas del edificio por parte de la inmobiliaria demandada", señaló la comunidad.

Por concepto de daño material y costo de reparación, los vecinos exigen el pago de \$ 950 millones, además de \$ 280 millones por daño moral.

"Es evidente que todos los copropietarios han padecido daño moral por la imposibilidad de obtener un descanso adecuado, al llegar al hogar, una propiedad nueva, que después de ser adquirida, prontamente ha manifestado los problemas señalados", afirmaron.

La defensa

En su respuesta, la inmobiliaria solicitó rechazar la acción judicial. "No hay nada concreto en la demanda -sino tan solo amenazas-

que ponga en duda que el proyecto se ejecutó en cumplimiento de todos los requerimientos técnicos y normativos aplicables a la obra", dijo en su presentación ante la justicia Jorge Derpich, de Urenda & Cía. Abogados.

La inmobiliaria precisó que las supuestas fallas que reclama la demandante, en ningún caso ponen en peligro la obra o constituyen un desperfecto estructural de la misma.

"Se insiste en que las supuestas filtraciones que se denuncian, no solo son aisladas y menores, sino que, además, no comprometen a la estructura. La eventual filtración de menor entidad en el muro subterráneo es de fácil control y solución, cuyo costo se aleja totalmente a lo irrisoriamente demandado por la actora", sostuvo la empresa.

Sobre esto, apuntó a una posible rotura de matriz desde el exterior que generaría una filtración de agua.

"Se hace presente que mi representada ha gestionado reclamos contra Esval por estos hechos aislados. Asimismo, algunas de las filtraciones que se denuncian, de existir, se dieron en el contexto de los fuertes temporales de este año 2024", destacó la inmobiliaria.

Con todo, se afirmó que en los hechos denunciados "concorre la culpa de la administración", por no ejercer de manera diligente -aseguró- sus obligaciones relativas a la información y mantención de los espacios comunes.

"En concreto, nos referimos a la falta de limpieza periódica de las canaletas y sistemas de drenaje del Edificio Mirador Barón, circunstancia que contribuiría al eventual anegamiento de algunas zonas comunes", dijo la empresa.

Además, se refirió a una "fal-

La inmobiliaria precisó que las supuestas fallas que reclaman los vecinos en ningún caso ponen en peligro la obra o constituyen un desperfecto estructural de la misma.

ta de información" del correcto funcionamiento de las puertas de los ascensores, como también el mantenimiento de los estanques y sus puertas.

"Lo mismo ocurre con lo que se denuncia respecto de la piscina, pues las supuestas fallas que denuncia se originarían precisamente por la intervención de la administración en su tardía mantención", añadió la inmobiliaria, puntualizando que los desperfectos se originaron en una mantención que la propia administración realizó en noviembre de 2024, fuera de la época recomendada, exponiendo la piscina vacía al sol.

