

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 30º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-10418-2017  
CARATULADO : COMUNIDAD EDIFICIO UNION  
ESPAÑOLA/EDIFICIO EUROCENTRO

Santiago, nueve de Octubre de dos mil veinte

**VISTOS:**

Con fecha 15 de mayo de 2017, comparece doña Virginia Gajardo Bravo, técnico jurídico, en su calidad de administradora de la **Comunidad Edificio Unión Española**, con domicilio en Matías Cousiño N° 82, oficina 804, Santiago, quien interpone demanda de indemnización de perjuicios en contra de **Comunidad Edificio Eurocentro**, legalmente representada por su administrador don Juan Cisternas Vidal, con domicilio en Moneda N° 970, piso 21, Santiago.

Funda su demanda en que, debido al terremoto acontecido el día 27 de febrero de 2010 en nuestro país, el Edificio Eurocentro sufrió daños en una pared interior que lo separa del Edificio Unión Española, lo cual constituye un hecho público y notorio que no admite prueba en contrario.

Relata que, posteriormente, el día 31 de marzo de 2010, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago dictó la resolución I-S 940/2010, en la cual se determinó: *“Procédase a la reparación del inmueble, ubicado en calle Matías Cousiño N° 82, de acuerdo a lo establecido en el Art. 158 y 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones debiendo dar inicio a las obras dentro de un plazo máximo de 6 meses...”*; y con fecha 6 de mayo de 2013, la misma Dirección de Obras formuló denuncia contra la Comunidad Edificio Unión Española, en los autos Rol 10933-2013 del Tercer Juzgado de Policía Local de Santiago.

Detalla al respecto, que la denunciada formuló sus descargos oportunamente, asumiendo que las reparaciones que se solicitaban



correspondían a resquebrajaduras y pintura de los muros interiores; y, por sentencia notificada el 26 de marzo de 2014, fue condenada a pagar una multa equivalente a 30 UTM.

Indica que posteriormente, su parte tomó conocimiento del informe elaborado por la Dirección de Obras Municipales, y con ocasión del oficio que rola a fojas 160 del expediente antes señalado, comenzó a indagar respecto del muro de separación interior del edificio que requería reparación, llegando a la conclusión que dicho muro sería el perteneciente al Edificio Eurocentro, que da hacia el oriente, y el cual amenaza ruina por sus grietas y descascaramiento, lo que resulta peligroso, pues ya se han desprendido trozos de estuco que han caído sobre los techos de algunas unidades de la Comunidad Unión Española, cuestión que es conocida por el administrador de Eurocentro.

Señala que, por todo lo anterior, su representada interpuso un interdicto posesorio de denuncia de obra ruinosa en contra del Edificio Eurocentro, tramitado en los autos Rol C-13648-2015 del 23° Juzgado Civil de Santiago. En este juicio, se dictó sentencia favorable para su parte con fecha 28 de abril de 2016, la cual se encuentra firme y ejecutoriada, y que señaló *“Quinto: Que, en mérito de lo expuesto precedentemente, y respecto del requisito consistente en que las obras denunciadas se traten de una obra ruinosa o peligrosa, el informe pericial evacuado por el Perito Judicial de don Jorge Eugenio Azocar Alliende, acompañado a fojas 75 y que se encuentra en la custodia del tribunal bajo el número 815-2016, indica que en el muro del Edificio Eurocentro, que se encuentra adosado al Predio del Edificio Unión Española, él pudo constatar daños, los cuales se expresan en estucos agrietados y áreas de donde se desprendieron estucos o revoques de morteros de cemento y arenas, los cuales superan los espesores normales. Advierte además que se trata de una construcción altamente peligrosa, la cual constituye una amenaza de ruina, reclamando que dicho peligro se ve aumentado puesto que el*



*muro enfrenta la Calle Moneda, amenazando de ruina y futuros daños a transeúntes que circulan por esta vía pública”.*

Afirma que la demandada no se opuso a la solicitud de cumplimiento incidental del fallo reseñado previamente, y tampoco ha reparado el muro que amenaza ruina, debido a lo cual se ha producido caída de trozos de estuco sobre los techos del Edificio Unión Española, que ha generado fracturas de las techumbres y, por tanto, gasto en reparaciones.

Asegura que el daño emergente ocasionado, asciende a un total de \$31.928.594, que corresponde a:

- a) Reparación de techumbres por la suma de \$30.488.084.
- b) Multas pagadas:
  - \$126.660, pagada con fecha 29 de agosto de 2014.
  - \$424.310, pagada con fecha 05 de octubre de 2014.
  - \$350.080, pagada con fecha 25 de junio de 2015.
  - \$539.460, pagada con fecha 2 de diciembre de 2015.

Advierte que su representada ha experimentado perjuicios materiales a causa de la desidia de la demandada en reparar el muro que amenaza ruina, por más de siete años, ya que la causa basal de estos daños es el terremoto de fecha 27 de febrero del año 2010; y hasta la interposición de la demanda, su parte sigue instando a que la comunidad Eurocentro se haga responsable de los perjuicios que provoca, debido a los desprendimientos del muro interior que separa a los dos edificios.

Precisa que los desprendimientos que arruinaron las techumbres de la Comunidad Edificio Unión Española, se produjeron en días posteriores al terremoto del 27 de febrero de 2010.

Reseña que el artículo 934 del Código Civil, indica: “*Si notificada la querella, cayere el edificio por efecto de su mala condición, se indemnizará de todo perjuicio a los vecinos; pero si cayere por caso fortuito como avenida, rayo o terremoto, no habrá lugar a la indemnización; a menos de probarse que el caso fortuito, sin el mal estado del edificio, no lo hubiere derribado*”; y sostiene que la



demanda fue válidamente notificada, y se han producido perjuicios a causa de los desprendimientos, que deben ser reparados.

Expone que, sobre la razón de hacer necesaria la notificación de la querella para proceder a la demanda de indemnización de perjuicios, ha señalado la doctrina: *“La razón por la que la ley exige notificación de la querella para que proceda la indemnización a los vecinos es que por ser tales, deben precaverse de la ruina”* (Rozas Vial, Fernando. “Los Bienes”, Editorial ConoSur, 1998, p. 420); y precisa que la querella de obra ruinosa fue notificada el 1 de diciembre de 2015.

Denota que los artículos 932 y 950 del Código Civil, son la fuente de la obligación de indemnizar, y por ende, el demandado deberá hacerse responsable de su conducta que ha generado perjuicios.

Finaliza solicitando que se tenga por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en contra de la Comunidad Edificio Eurocentro, ya individualizada, admitirla a tramitación, y acogerla en todas sus partes, declarando:

1. Que la parte demandada es responsables de los perjuicios producidos en la propiedad de la Comunidad Edificio Unión Española, conforme a los hechos descritos en la demanda, toda vez que el muro que amenaza ruina es parte del edificio de la comunidad demandada, y ésta, aun habiendo sido vencida en los autos Rol C-12483-2015 del 23° Juzgado Civil de Santiago, no repara el muro que amenaza ruina.
2. Que la parte demandada deberá pagar, a título de indemnización por los daños sufridos por la demandante, la suma de \$31.928.594, debidamente reajustada, o lo que el tribunal estime en justicia y derecho corresponda, según la prueba que se rinda en juicio.
3. Que la parte demandada deberá pagar las costas del juicio.

Con fecha 3 de julio de 2017, **se notifica la demanda** a la demandada.

Con fecha 18 de julio de 2017, comparece don Juan Cisterna Vidal, como administrador y en representación legal de la Comunidad



Edificio Eurocentro, quien **contesta la demanda** solicitando su rechazo, en base a los siguientes antecedentes.

Sostiene que en el juicio seguido en el 23° Juzgado Civil de Santiago, a que se refiere la actora, su parte fue condenada a reparar solo el muro interior que mira al oriente y que colinda con las dependencias interiores del edificio Unión Española de Seguros, y no todo lo solicitado por la demandante.

Explica que la demandante confunde el muro interior que mira al oriente, el cual fue reparado parcialmente por su parte como le fue ordenado, con el muro de calle Moneda y que corresponde mantener a la administración del Edificio Unión Española; de hecho, puede constatarse con el simple hecho de mirar el muro, que se trata de un muro perimetral del edificio de la actora.

Relata que, es más, fue un desprendimiento de ese muro, ocurrido con fecha 22 de septiembre de 2016, el que causó graves daños a las personas y bienes que se encontraban bajo su estructura, y que por la gravedad de sus consecuencias fue de connotación pública. Ese mismo día, la Dirección de Obras de la Municipalidad, ordenó a la administradora de la Comunidad Unión Española, doña Virginia Gajardo Bravo, que removiera el estuco de toda la pared que mira a calle Moneda, a la brevedad posible.

Asegura que, según consta en los autos sobre denuncia de obra ruinosa, su representada comenzó las reparaciones del muro interior que mira al oriente, y que colinda con la comunidad demandante, en septiembre del año 2016, lo cual fue comunicado al 23° Juzgado Civil de Santiago, indicando: *“según permiso de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, otorgado el día 30 de agosto del corriente, realizo las obras autorizadas, consistentes en ‘OBRAS DE MANTENCION’ del inmueble ubicado en Moneda 970, Santiago. Al efecto, el profesional don Nelson R. Moraga Cires, representante de ‘STAURA E.I.R.L.’, realizó los trabajos de restauración fachada oriente, Edificio Eurocentro, iniciadas el día 29 de agosto y terminada el día 6 de noviembre del corriente. Según informe entregado por el*



*profesional y que se acompaña en un otrosí de la presentación de fecha 28 de noviembre de 2016”.*

Señala que la comunidad demandante se opuso a esta reparación, y el plazo otorgado para realizarla se venció. Como consecuencia de ello, el 19 de diciembre de 2016, el 23° Juzgado Civil de Santiago, ordenó que las obras debían ser ejecutadas por la parte demandante, a costas del demandado; las cuales no se realizan, y debido a lo cual se encuentran embargados \$16.053.100, desde abril de 2016.

En cuanto a las multas incluidas en la indemnización pedida, indica que existió un procedimiento, seguido en el 3° Juzgado de Policía Local de Santiago bajo el Rol 10933-2013, en el cual la demandante fue notificada, y no logró aportar los medios de prueba suficientes para desvirtuar la denuncia realizada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago. Así, la demandante intenta hacer responsable a su parte por su ineficacia dentro de dicho proceso, al no lograr desvirtuar la denuncia; cuando se trata de una relación jurídico-procesal entre terceros que no le es oponible.

Añade que, en la denuncia de obra ruinosa, la actora incluyó el cobro de las multas administrativas, ratificadas por el respectivo Juzgado de Policía Local, además de solicitar el desmantelamiento de la pasarela que se encuentra en el piso 16 de Eurocentro, y reparación del muro interior oriente. Sin embargo, en la sentencia recaída en dicho juicio, su parte fue obligada solo a reparar el muro interior.

A continuación opone la excepción de prescripción extintiva de la acción, fundada en que, de acuerdo a lo expuesto por la demandante en su libelo, los desprendimientos que arruinaron las techumbres del Edificio Unión Española, se produjeron en días posteriores al terremoto del 27 de febrero de 2010. En consecuencia, la acción interpuesta se encuentra prescrita, de conformidad al artículo 2332 del Código Civil, que prevé un plazo de cuatro años desde la comisión del hecho que causa perjuicio.



Advierte que los tribunales de justicia chilenos, han establecido en reiteradas oportunidades que el plazo para demandar debe computarse desde la fecha en que pueda establecerse un real conocimiento de las víctimas del perjuicio sufrido, ya que esta es la única manera de proteger eficazmente a las personas afectadas; y, en el caso de autos y según dichos de la demandante, esta fecha es el día 27 de febrero del año 2010.

Por último, alega la existencia de caso fortuito o fuerza mayor, señalando que su parte debe ser relevada de la obligación de indemnizar, ya que la ruina del muro interior oriente sobrevino por el terremoto ya referido. Es este el hecho basal que ocasionó la ruina.

En el primer otrosí de su presentación, deduce **demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios** en contra de doña Virginia Gajardo Bravo, en su calidad de representante legal de la Comunidad Edificio Unión Española.

Funda la demanda en que la demandada, por más de seis años, no realizó las labores de mantención de su muro colindante con la entrada del Edificio Eurocentro, al punto que el día 22 de septiembre de 2016, un desprendimiento de concreto dañó la escalera presurizada de emergencia ubicada bajo dicho muro; además de haber dañado a transeúntes que se encontraban circulando por calle Moneda a la altura del número 970.

Añade que este hecho es de público conocimiento, ya que como consecuencia del desprendimiento, se golpeó la cabina de una camioneta, el conductor perdió el conocimiento y se estrelló contra las dependencias y las personas que se encontraban en la farmacia que se ubica en la esquina de calle Moneda con pasaje Ahumada.

Sostiene que a consecuencia del hecho acontecido el 22 de septiembre de 2016, y que funda esta acción, su representada tuvo que desembolsar por gastos de reparación de escalera de emergencia, la suma de \$ 8.186.214, lo cual consta en las siguientes facturas:



- Factura N° 39, por reparación de escalera de emergencia, de fecha 14 de noviembre de 2016, de Constructora Nogal Limitada, por la suma de \$2.182.758.
- Factura N° 28, por reposición de cristales en entepiso, de fecha 7 de noviembre de 2016, de Luis Rolando Fritz Venegas, por la suma de \$592.334.
- Factura N° 83, por reparación de escalera de emergencia, de fecha 7 de noviembre de 2016, de BYB Ingeniería y Construcción Limitada, por la suma de \$341.549.
- Factura N° 2, por reinstalación de tablero de fuerza presurizador, de fecha 7 de febrero de 2017, de Servicios Eléctricos Ricardo Mariman Cárdenas Empresa Individual, por la suma de \$4.723.110.
- Factura N° 87, por reparación de escalera de emergencia, de fecha 15 de junio de 2017, de BYB Ingeniería y Construcción Limitada, por la suma de \$688.012.

Afirma que en el caso de autos, se presentan todos los elementos de la responsabilidad, existiendo un daño, culpa del autor, y relación causal entre el daño y la culpa, que se constata en que la demandada reconvencional, al no reparar el muro que cayó, por más de seis años, ocasionó daños a las personas y a la escalera de emergencia que pertenece a su representada; y es más, existen acciones penales en investigación por la Fiscalía Centro Norte, y un proceso ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago.

Finaliza solicitando se tenga por interpuesta demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por la responsabilidad extracontractual que el actuar descuidado de la demandada generó, conociendo de la misma, y declarar:

1. La obligación de la demandada de proceder a indemnizar todos y cada uno de los perjuicios ocasionados por su desidia a realizar las mantenciones en el muro de su propiedad, ya individualizado, por el lapso de seis años, por la suma de \$8.186.214, más reajustes e intereses legales.





2. Que la demandada deberá pagar las costas de esta causa.

Con fecha 1 de agosto de 2017, la demandante evacúa la **réplica de la acción principal**, indicando que la demandada reconoce en su contestación que fue condenada en los autos seguidos ante el 23° Juzgado Civil de Santiago; y que la obligación de indemnizar proviene de los artículos 932 y 950 del Código Civil.

Hace presente que la demandada confunde la indemnización que se pide, ya que los antecedentes acompañados y que acreditan el daño, son relativos a los desprendimientos que ocurren en el muro de separación interior entre ambos edificios, por los cuales se demandó en los autos C-13648-2015, sustanciados ante el 23° Juzgado Civil de Santiago, y no por el desprendimiento del muro de Moneda N° 970, ocurrido el 22 de septiembre de 2016.

En el primer otrosí de su presentación, **contesta la demanda reconvencional**, solicitando su rechazo, en base a que el desprendimiento del muro del día 22 de septiembre de 2016, se produjo por una explosión acontecida en el Edificio Eurocentro, por lo cual, su representada no tiene culpa en ese hecho.

Explica que lo ocurrido el 22 de septiembre de 2016, se encuentra en investigación en la Fiscalía Metropolitana Centro Norte, en los expedientes RUC 1600908052-3 y 1710003598-7, ambos por cuasidelito de lesiones, judicializada mediante la interposición de una querella criminal ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, autos RIT O-20258-2016.

Asegura que no existe por parte de su representada culpa de ningún tipo, ni tampoco obligación de indemnizar. Lo ocurrido es un caso fortuito, que obedeció a un hecho que sucedió en el edificio de la demandada, por la explosión de algún artefacto que se desconoce.

Por último, solicita el rechazo de la demanda; y, en subsidio, para el caso que la acción reconvencional sea acogida, que se disminuya el monto de la indemnización prudencialmente, conforme lo dispuesto en el artículo 2330 del Código Civil, en atención a que por el mal estado del edificio de la demandada, ocurrió la explosión que dio



motivo al desprendimiento que causó los daños, es decir, la demandada creó dicho peligro.

Con fecha 14 de agosto de 2017, la demandada evacúa la **dúplica de la acción principal**, reiterando que esta se encuentra prescrita de conformidad al artículo 2332 del Código Civil; y señalando que, igualmente, la acción que nace a propósito de la denuncia de obra ruinoso, prescribe en un año desde la ocurrencia del hecho, en este caso, el terremoto del día 27 de febrero de 2010, de acuerdo al artículo 950 del mismo código.

Reseña que la demandante, en su réplica, indica que la acción deducida nace de la sentencia recaída en el juicio sobre denuncia de obra ruinoso, desde el momento en que quedó firme y ejecutoriada; y que la doctrina ha señalado al respecto: “... *en general, todas las acciones que tengan por objeto la indemnización de los daños sufridos por los hechos de que trata el Título 14 del Libro II del C.C., que prescriben en un año contado desde que se realizó o comenzó el hecho que las genera (art. 950 C.C.), tal es el caso de las acciones concedidas por los artículos 930 a 936, 938 a 942 y 945 del C.C.*” (Arturo Alessandri Rodríguez. “De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Chileno”, Ediar Editores, p. 526).

Afirma que entonces, la acción deducida tiene un plazo de prescripción especial de un año contado desde el hecho basal, que corresponde al terremoto del 27 de febrero de 2010. Y, de todas formas, siguiendo los dichos de la demandante en cuanto a que la acción nació con la certificación de ejecutoria de la sentencia sobre obra ruinoso, lo que aconteció el 19 de mayo de 2016, puede advertirse que se trata igualmente de una acción prescrita, desde que la notificación de la presente demanda se hizo el 3 de julio de 2017.

En cuanto a los daños demandados, señala que estos provendrían del terremoto ya mencionado, es decir, de un hecho ocurrido hace más de siete años. Por ello, es posible que no todo daño y posterior reparación se deba a la caída de estuco en todo el techo de



la comunidad demandante, pues no existe una especificación del daño.

Agrega que el Código Civil, hace responsable de los daños al vecino negligente en accionar ante la justicia para la reparación del muro divisorio. En los presentes hechos, la denuncia de obra ruinosa se realizó a los cinco años, y no dentro del plazo del artículo 950, para demandar la indemnización dentro del año posterior al terremoto.

Por último, reitera que el terremoto es un caso fortuito o fuerza mayor, eximente de responsabilidad; y señala que la demandante acompañó un documento denominado “Informe Primera Etapa de Restauración Fachada Oriente, Edificio Eurocentro”, en el cual se describen los cuidados que se tomaron para realizar los trabajos de remoción de estuco y restauración de la pared en cuestión, y que resulta relevante por cuanto la actora no indica que los presuntos daños se deban a estos trabajos y a cualquier caída de estuco de esta pared. Es más, no señala ninguna fecha ni hecho posterior al día 27 de febrero de 2010.

En el otrosí de su presentación, evacúa la **réplica de la demanda reconvenzional**, sin agregar nuevos antecedentes.

Con fecha 28 de agosto de 2017, la demandante evacúa la **dúplica de la demanda reconvenzional**, reiterando los mismos argumentos ya expuestos en su contestación.

Con fecha 15 de enero de 2018, se certifica que las partes no comparecieron a la **audiencia de conciliación** decretada en autos.

Con fecha 14 de junio de 2018, se **recibe la causa a prueba**.

Con fecha 16 de marzo de 2020, **se cita a las partes para oír sentencia**.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **I. EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DOCUMENTAL:**

**PRIMERO:** Que en el tercer otrosí de la presentación de folio 16, la demandada objetó los documentos acompañados por la actora junto con su demanda de folio 1, consistentes en un informe pericial elaborado en la causa C-13648-2015 del 23° Juzgado Civil de



Santiago; y las facturas N° 116 y 120, emitidas por Ingeniería y Construcción Alfonso Miguel Vives Espinosa EIRL.

En cuanto al informe pericial, fundamenta la objeción en que este carece de objetividad, por cuanto el profesional que lo elaboró fue contratado por la actora en otro juicio; y respecto de las facturas, se basa en que estas se habrían emitido por los supuestos daños causados por el terremoto de febrero de 2010, sin embargo a su parte no le constan los reales daños, ni si el cobro del que dan cuenta corresponde efectivamente a reparaciones por daños producidos por caída de concreto atribuibles a su parte.

**SEGUNDO:** Que los documentos pueden ser objetados por las partes esgrimiendo como causales su falsedad o falta de integridad; mas, en el presente caso, la demandada no ha fundado la incidencia en ninguna de ellas, sino que ha expuesto argumentos que apuntan al valor probatorio que puede asignársele a los referidos documentos, motivo por el cual, la objeción será desestimada.

## **II. EN CUANTO AL FONDO:**

**TERCERO:** Que Comunidad Edificio Unión Española interpone demanda de indemnización de perjuicios en contra de Comunidad Edificio Eurocentro, ya individualizadas, en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho señalados en lo expositivo de la presente sentencia.

**CUARTO:** Que la demandada contestó la demanda solicitando su rechazo, en los términos señalados también en lo expositivo de la presente sentencia.

**QUINTO:** Que se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los que debía recaer, los siguientes:

### Respecto de la demanda principal:

1. Identificación y ubicación del muro que amenaza ruina. Parte litigante a cuya propiedad pertenece.



2. Actuaciones y resoluciones dictadas en la causa Rol 10933-2013 del Tercer Juzgado de Policía Local de Santiago. Términos de la sentencia dictada en dicho proceso y, en su caso, si ésta fue cumplida.
3. Actuaciones y resoluciones dictadas en la causa Rol C-13648-2015, seguida ante el 23° Juzgado Civil de Santiago. Términos de la sentencia definitiva y, en su caso, efectividad de haberse realizado las reparaciones ordenadas en el fallo.
4. Efectividad de que los daños alegados por la demandante principal, se deben a caso fortuito o fuerza mayor.
5. En su caso, efectividad que la demandante principal ha sufrido perjuicios como consecuencia del actuar negligente o culpable de la demandada principal. En la afirmativa, naturaleza y monto de los perjuicios.
6. Relación de causalidad entre la conducta de la demandada principal y los perjuicios demandados.
7. Efectividad de que dichos perjuicios son imputables a la conducta de la demandada principal.

Respecto de la demanda reconvencional:

8. Causa basal de la caída de estuco de la pared que se encuentra en dirección al poniente, a la altura de Moneda N° 970, con fecha 22 de septiembre de 2016, y que provocara daños sobre la escalera presurizada de emergencia de propiedad de la demandante reconvencional ubicada bajo el referido muro. Efectividad de concurrir el caso fortuito.
9. Efectividad que la demandante reconvencional ha sufrido perjuicios como consecuencia del incumplimiento a la obligación de reparación, por parte de la demandada reconvencional. En la afirmativa, naturaleza y monto de los perjuicios.
10. Relación de causalidad entre la conducta de la demandada reconvencional y los perjuicios demandados.
11. Efectividad de que dichos perjuicios son imputables a la conducta de la demandada reconvencional.



**SEXTO:** Que la parte demandante, a fin de acreditar los fundamentos de su libelo, acompañó la siguiente prueba documental:

En el folio 1:

1. Informe pericial presentado con fecha 22 de enero de 2016, en los autos Rol C-13648-2015 del 23° Juzgado Civil de Santiago.
2. Piezas de la causa Rol C-13648-2015 del 23° Juzgado Civil de Santiago: (i) estampado de notificación de la demanda de fecha 1 de diciembre de 2015; (ii) sentencia definitiva dictada con fecha 28 de abril de 2016; (iii) y certificado emitido el 19 de mayo de 2016, que da cuenta que la sentencia se encuentra firme y ejecutoriada.
3. Facturas N° 116 y 120, emitidas por Ingeniería y Construcciones Alfonso Miguel Vives Espinosa EIRL, el 30 de junio de 2017 (copias en custodia N° 3269-2017).

En el folio 19:

4. Resolución dictada con fecha 19 de diciembre de 2016, en la causa Rol C-13648-2015 del 23° Juzgado Civil de Santiago.

En el folio 45:

5. Cuatro comprobantes de ingreso emitidos por la Municipalidad de Santiago en agosto y octubre de 2014, y junio y diciembre de 2015, que dan cuenta del pago de multas ante Juzgados de Policía Local (originales en custodia N° 2293-2019).
6. Cédula de notificación de fecha 15 de junio de 2018, de resolución dictada en causa 7562-2016 del Primer Juzgado de Policía Local de Santiago.

En el folio 55:

7. Correo electrónico enviado por doña Virginia Gajardo Bravo, Administradora de Comunidad Edificio Unión Española, a don Juan Cisternas Vidal, con fecha 11 de octubre de 2016.
8. Correos electrónicos intercambiados el 25 de noviembre de 2016, entre doña Virginia Gajardo Bravo y don Carlos Joignant Pefaur.
9. Correos electrónicos intercambiados el 24 de abril de 2017, y entre los días 2 y 3 de agosto de 2017, por doña Virginia Gajardo Bravo y don Juan Cisternas Vidal.



10. Correos electrónicos intercambiados entre los días 18 y 21 de agosto de 2017, por doña Virginia Gajardo Bravo y don Juan Cisternas Vidal.
11. Informe de visita al Edificio Unión Española, elaborado por H&C Servicios Integrales, de fecha 14 de agosto de 2017.
12. Correos electrónicos intercambiados entre los días 25 y 29 de agosto de 2017, por don Juan Sepúlveda, Presidente de la Comunidad Eurocentro, y don Leopoldo De Miguel, Presidente de Comunidad Unión Española.
13. Contrato de prestación de servicios celebrado el 14 de diciembre de 2017, entre Comunidad Unión Española y HYC Servicios Integrales Limitada.
14. Factura electrónica N° 713 emitida por HYC Servicios Integrales Limitada, de fecha 14 de diciembre de 2017.
15. Correo electrónico enviado el 15 de diciembre de 2017, por don Carlos Joignant Pefaur a Comunidad Edificio Unión Española.
16. Constancia dejada por doña Virginia Gajardo, con fecha 15 de diciembre de 2017, ante Carabineros de Chile.
17. Informe pericial evacuado en la causa Rol C-13648-2015 del 23° Juzgado Civil de Santiago, por don Francisco Olave González, en mayo de 2018.

**SÉPTIMO:** Que de acuerdo a lo solicitado por la actora en el cuarto otrosí del folio 45, se llevó a efecto una audiencia de exhibición en el folio 121, a la cual compareció la demandada y presentó los siguientes documentos:

1. Certificado de informaciones previas emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, con fecha 11 de enero de 2019, respecto del inmueble ubicado en Moneda N° 970, que incluye plano.
2. Declaración de los arquitectos Óscar Bórquez de la Cerda y Mario Oaredes Gaete, respecto del edificio Eurocentro.



3. Informe de arquitecto Carlos Traverso Latorre, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, respecto del inmueble ubicado en Moneda N° 972.
4. Aprobación de edificio emitida por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, de fecha 2 de septiembre de 1980, respecto del edificio con acceso por calle Moneda N° 972.
5. Certificado emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, con fecha 28 de julio de 1980, respecto del inmueble ubicado en Moneda N° 972.
6. Certificado emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, con fecha 31 de octubre de 1980, respecto del inmueble ubicado en Moneda N° 972.
7. Boleta de permiso para edificar, emitida por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago con fecha 29 de julio de 1977.

**OCTAVO:** Que por solicitarlo la demandante en el primer otrosí del folio 45, se recibieron los siguientes oficios:

1. Desde la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, quien informa sobre la calidad jurídica de la franja de terreno que enfrenta la propiedad emplazada en calle Moneda N° 970 al 990, Edificio Eurocentro, agregado en el folio 65; y remite documentos asociados, custodiados bajo el N° 1252-2019.
2. Desde el Tercer Juzgado de Policía Local de Santiago, agregado en el folio 76, remitiéndose copia autorizada del expediente allí tramitado bajo el Rol 10933-2013, que se encuentra en custodia N° 1777-2019.
3. Desde el Primer Juzgado de Policía Local de Santiago, agregado en el folio 99, remitiéndose el expediente allí tramitado bajo el Rol 7562-2016, que se encuentra en custodia N° 4241-2019.

**NOVENO:** Que la actora rindió además prueba testimonial, consistente en las declaraciones de doña Isabel Bustillos Martínez y don Marco Guzmán Pérez, quienes comparecieron a la audiencia de folio 58.





**DÉCIMO:** Que la misma parte provocó la absolución de posiciones de la demandada, para lo cual compareció a la audiencia de folio 106, don Juan Cisternas Vidal, en representación de Comunidad Edificio Eurocentro, quien respondió las preguntas contenidas en el pliego de posiciones.

**UNDÉCIMO:** Que, por su parte, la demandada acompañó los documentos que constan en el folio 16, con copias en custodia 4998-2017, y que corresponden a:

1. Factura N° 39 emitida el 14 de noviembre de 2016, por Constructora Nogal Limitada.
2. Factura N° 28 emitida el 7 de noviembre de 2016, por Luis Rolando Fritz Venegas.
3. Factura N° 83 emitida el 7 de noviembre de 2016, por BYB Ingeniería y Construcción Limitada.
4. Factura N° 2 emitida el 7 de febrero de 2017, por Servicios Eléctricos Ricardo Mariman Cárdenas Empresa Individual.
5. Factura N° 87 emitida el 15 de junio de 2017, por BYB Ingeniería y Construcción Limitada.
6. Resolución dictada con fecha 19 de diciembre de 2016, en la causa Rol C-13648-2015 del 23° Juzgado Civil de Santiago.
7. Contrato de prestación de servicios de restauración, suscrito con fecha 14 de septiembre de 2016, entre Edificio Eurocentro y Nelson Rodrigo Moraga Cires Servicios de Restauración EIRL.
8. Factura electrónica N° 21, emitida por Nelson Rodrigo Moraga Cires Servicios de Restauración EIRL, de fecha 17 de noviembre de 2016.
9. Informe primera etapa restauración fachada oriente, Edificio Eurocentro, elaborado por Nelson Rodrigo Moraga Cires Servicios de Restauración EIRL; y certificado de obra emitido por la misma empresa (sin fechas).

**DUODÉCIMO:** Que, asimismo, la demandada acompañó un documento electrónico contenido en el CD custodiado bajo el N° 10406-2018, llevándose a efecto la correspondiente audiencia de



percepción en el folio 70, en la cual se exhibió un video consistente en un reportaje del noticiero del canal Chilevisión, sobre un accidente ocurrido por la caída de revestimiento de un muro de un edificio, en el sector de Moneda con Ahumada, en el centro de Santiago.

**DÉCIMO TERCERO:** Que según lo solicitó la demandada en el folio 47, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago remitió el oficio agregado en el folio 82, por el cual informa acerca del muro medianero que se encuentra frente al Edificio Eurocentro.

**DÉCIMO CUARTO:** Que la misma parte provocó la absolución de posiciones de la demandante, para lo cual compareció a la audiencia de folio 66, doña Virginia Gajardo Bravo en representación de Comunidad Edificio Unión Española, quien respondió las preguntas del pliego de posiciones acompañado al efecto.

**DÉCIMO QUINTO:** Que la demandada, en el segundo otrosí del folio 47, solicitó además la diligencia de inspección personal del tribunal, la cual se llevó a efecto con fecha 15 de febrero de 2019, dejándose constancia de lo obrado en el acta agregada en el folio 69.

**DÉCIMO SEXTO:** Que en virtud de la medida para mejor resolver decretada en el folio 124, se agregaron a los autos los siguientes documentos:

1. Sentencia definitiva dictada con fecha 2 de septiembre de 2019, en la causa ROL C-77-2017 seguida ante el 18° Juzgado Civil de Santiago, agregada en el folio 114.
2. Resolución dictada con fecha 9 de septiembre de 2019, en los autos RIT 20258-2016 del 7° Juzgado de Garantía de Santiago, agregada en el folio 114.
3. Reportes 707, 707-A, 707-B y 707-C del año 2016, emitidos por la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior, respecto del evento ocurrido el 22 de septiembre de 2016 en las cercanías del Edificio Eurocentro, agregados en el folio 125.
4. Informe pericial N° 6847-2016, elaborado por Carabineros de Chile para la investigación RUC N° 1600908052-3 de la Fiscalía Regional Metropolitana Centro Norte.



**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, por tratarse de hechos públicos y notorios, encontrándose ya establecidos en otros juicios, y no existiendo controversia entre las partes, pueden tenerse como hechos indubitados de la causa:

1. Que con fecha 27 de febrero de 2010, nuestro país se vio afectado por un terremoto de gran magnitud que ocasionó diversos daños a lo largo del territorio, incluyéndose la Región Metropolitana.
2. Que en el año 2015, Comunidad Edificio Unión Española interpuso el interdicto posesorio de denuncia de obra ruinosa en contra de Comunidad Edificio Eurocentro, dándose inicio al juicio seguido ante el 23° Juzgado Civil de Santiago, bajo el ROL C-13648-2015.
3. Que la denuncia de obra ruinosa recién indicada, fue notificada a la demandada con fecha 1 de diciembre de 2015 (N° 2 del considerando sexto).
4. Que, por sentencia definitiva dictada con fecha 28 de abril de 2016, y que se encuentra firme y ejecutoriada, el 23° Juzgado Civil de Santiago, acogió la demanda de Unión Española, condenando a Eurocentro a reparar el muro adosado a su edificio (N° 2 del considerando sexto).
5. Que el día 22 de septiembre de 2016, se produjo un desprendimiento de revestimiento de un muro perteneciente al Edificio Unión Española, que cayó en el sector de calle Moneda, entre Ahumada y Matías Cousiño (N° 1 y 3 del considerando décimo sexto).
6. Que ambos edificios tienen sus fachadas por calle Moneda, comuna de Santiago, y colindan en dicho sector (acta de inspección personal de folio 69).

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, la primera cuestión a determinar con precisión es cuál es la acción interpuesta y sus requisitos; para lo cual deberá tenerse presente que la demanda principal se basa en los daños que la actora habría sufrido por el desprendimiento de parte de un muro de propiedad de la demandada, ocurrido con ocasión del terremoto de febrero de 2010. De esta manera, la demandante le



imputa a la demandada una conducta negligente en cuanto al mal estado del muro, que no fue debidamente mantenido ni reparado.

De igual forma, la demanda reconvencional se funda en que Unión Española habría sido negligente en su deber de conservar y reparar uno de sus muros, lo cual generó la caída de material el día 22 de septiembre de 2016, que constituye el hecho generador del daño que se pretende reparar.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, entonces, tanto la demanda principal, como la reconvencional, se enmarcan en lo que se ha denominado responsabilidad por el hecho de las cosas, cuyo fundamento radica en que el propietario de una cosa se encuentra obligado a conservarla y mantenerla en estado que no cause daño; por lo cual, si la cosa lo produce, su dueño es responsable de ello, y la ley presume su culpabilidad.

Así, el Código Civil reglamenta algunos casos en que se aplica esta presunción, entre los cuales se encuentra el daño causado por la ruina de un edificio (considerando que la ruina puede ser total o parcial). Este tipo de responsabilidad *“corresponde al propietario si ha omitido las reparaciones necesarias o ha faltado de alguna u otra manera al cuidado de un buen padre de familia. Al propietario le cabe la obligación de mantener el edificio en buenas condiciones, y de ahí que se presuma su responsabilidad...”* (René Abeliuk Manasevich. “Las Obligaciones. Tomo I”, Editorial Jurídica de Chile, 2009, p. 287).

**VIGÉSIMO:** Que, al respecto, establece el inciso primero del artículo 2323 del Código Civil:

*“El dueño de un edificio es responsable a terceros (que no se hallen en el caso del artículo 934), de los daños que ocasione su ruina acaecida por haber omitido las necesarias reparaciones, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia”.*

La norma hace una expresa referencia al artículo 934 del mismo texto legal, que se encuentra dentro de la regulación de las acciones posesorias especiales, en particular, la denominada denuncia de obra ruinosa; y señala:



*“Si notificada la querella, cayere el edificio por efecto de su mala condición, se indemnizará de todo perjuicio a los vecinos; pero si cayere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto, no habrá lugar a indemnización; a menos de probarse que el caso fortuito, sin el mal estado del edificio, no lo hubiera derribado.*

*No habrá lugar a indemnización, si no hubiere precedido notificación de la querella”.*

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, según explica don René Abeliuk, la referencia al recién citado artículo 934, *“significa que entre los terceros que sufren daño por la ruina del edificio es preciso distinguir a los vecinos de los demás terceros. La diferencia entre los primeros y éstos es que aquéllos han tenido los medios de advertir el posible daño, y el legislador los protege únicamente si tomaron las medidas necesarias para defenderse”* (Op. cit., p. 287).

La misma distinción en cuanto a la calidad de vecino de quien sufre el daño, realiza el profesor Ramón Meza Barros, al señalar: *“El vecino solo puede invocar la responsabilidad del dueño del edificio siempre que el daño ocurra después de haberle notificado la querella de denuncia de obra ruinosa”*; para luego añadir que: *“Si no dedujo esta querella no tiene derecho a indemnización, porque el daño se produjo, en cierto modo, por su negligencia en acudir a la justicia para evitarlo”* (“Manual de Derecho Civil. De las fuentes de la obligaciones. Tomo II”. Editorial Jurídica de Chile, 2010, p. 292).

En igual sentido, al referirse a la responsabilidad por la ruina de un edificio, explica don Hernán Corral Talciani, que *“si la víctima que sufre daño es un vecino del edificio ruinoso que no ha interpuesto y notificado la correspondiente querella por obra ruinosa, no podrá después cobrar indemnización de los perjuicios”* (“Lecciones de responsabilidad civil extracontractual”. Editorial Jurídica de Chile, 2011, p. 248).

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, según se ha expuesto, en el caso de responsabilidad originada por la ruina de un edificio, el Código Civil



coloca a los vecinos que sufren daño, cuyo es el caso tanto en la demanda principal como reconvencional, en una posición distinta frente a otros terceros, y establece una acción indemnizatoria especial que tiene como requisito previo, el haber deducido y notificado la denuncia de obra ruinosa, con anterioridad a la ruina que ocasiona los perjuicios.

De esta manera, para acceder a lo pedido por las partes en sus respectivas demandas, era una cuestión fundamental que acreditaran haber notificado el interdicto de denuncia de obra ruinosa a su contraparte, con anterioridad a la verificación del daño cuya reparación se pretende, cuestión que en ninguno de los casos se cumplió.

Esto, porque los hechos fundantes de una y otra acción, dan cuenta de daños efectivos y ostensibles, que ambas partes advirtieron o debieron haber advertido. Distinta podría haber sido la suerte si se hubiera tratado de daños inaparentes y repentinos, en donde naturalmente mal podría haberse exigido una proactividad a los litigantes ante situaciones que desconocían y que no tenían cómo prever, pero no fue el caso.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que, respecto de la demanda principal, si bien Unión Española interpuso la acción de denuncia de obra ruinosa, esto aconteció recién en el año 2015, y fue notificada a Eurocentro el día 1 de diciembre de ese año, época en la cual los daños reclamados ya se habían generado, teniendo presente que consta en la misma demanda que la actora expresamente señala como hecho base de su acción al terremoto del 27 de febrero de 2010.

Respecto a los daños en la techumbre de su edificio, indica la demandante: *“la fecha de los desprendimientos que arruinaron las techumbres de la Comunidad Edificio Unión Española se produjeron en días posteriores al terremoto del 27 de febrero de 2010”* (página 3 de la demanda).

Y, en cuanto a lo demandado por multas que ha debido pagar, según consta en los comprobantes de ingreso acompañados en el folio 45, y en el expediente remitido por el 1° Juzgado de Policía Local



de Santiago (en el cual se acompañaron entre fojas 7 y 10, copias de los partes que se han cursado a la demandante), todas las infracciones que han terminado siendo castigadas con multa, son anteriores al 1 de diciembre de 2015, precisamente fueron cursadas el 23 de abril de 2013, 8 de julio de 2014, 25 de mayo de 2015 y 2 de noviembre de 2015.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que, de esta manera, todos los daños cuya indemnización se ha demandado por Unión Española, y que fundamenta en la negligencia de la demandada en cuanto a su deber de mantener y reparar su edificio, son anteriores a la notificación de la denuncia por obra ruinosa, por lo que de acuerdo al artículo 934 del Código Civil, precisamente su inciso segundo, la acción deducida debe ser rechazada.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que, lo mismo resulta aplicable respecto de la demanda reconvencional, fundada también en la negligencia de la demandada reconvencional en el cumplimiento de su obligación de mantención y reparación de su edificio, desde que ningún antecedente se hizo valer que permitiera acreditar siquiera la existencia de una causa por denuncia de obra ruinosa asociada a los daños reclamados, por lo que igualmente la acción será rechazada.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 932, 934, 1437, 1698 y 2323 del Código Civil; y artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. Que **se rechaza la objeción documental** deducida por la demandada en el tercer otrosí del folio 16.

II. Que **se rechaza en todas sus partes la demanda principal** deducida en el folio 1.

III. Que **se rechaza en todas sus partes la demanda reconvencional** deducida en el primer otrosí del folio 16.

IV. Que **cada parte asumirá sus costas.**

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

ROL C-10418-2017



Pronunciada por doña Daniela Royer Faúndez, Juez Titular.

En **Santiago**, a **nueve de Octubre de dos mil veinte** , se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

