

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 24° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-1862-2024  
**CARATULADO** : CALDERÓN/CANEO

Santiago, dieciséis de junio de dos mil veinticinco

**VISTOS:**

Con fecha 2 de febrero de 2024, don **Rodrigo Crescente Riquelme Robles**, técnico jurídico y don **Juan Pablo Calderón Bravo**, ambos domiciliados en calle Zenteno N°390, depto. H, comuna de Santiago, dedujeron demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, en juicio ordinario de menor cuantía, en contra de don **Juan Nelson Caneo Ayala**, de quien expresaron ignorar profesión u oficio, domiciliado en calle Zenteno N°390, departamento J, comuna de Santiago, pretendiendo se condene al demandado a reparar los perjuicios ocasionados, por la suma de \$19.639.000, por concepto de daño emergente, daño moral, reparación de daños del inmueble e informes o lo que el tribunal estime conforme a derecho, más intereses, reajustes y costas.

Fundan su pretensión en que son propietarios del departamento que les sirve de domicilio, el cual resultó afectado en julio de 2023, por una filtración no menor de agua que provenía desde el piso superior, sexto piso, en específico del departamento J de ese piso, que ha provocado cuantiosos daños a su propiedad, diariamente, e incomodidades producto de la humedad y hongos que se han ido generando, además, de daño estructural del techo, muros y grave daño al sistema eléctrico, colocando en peligro a toda la comunidad.

Señalan que tomaron contacto, primero, con las arrendatarias del departamento que el señor Caneo mantiene en dicha propiedad, dándoles aviso de lo que estaba ocurriendo para que dieran aviso al propietario, no



**Foja: 1**

habiendo respuesta satisfactoria y después trataron de contactarse directamente con aquel para solicitarle la reparación de la filtración, pudiendo contactarlo por correo electrónico y llamadas telefónicas, a las que el demandado no dio respuesta, habiéndose negado a reparar la filtración y respondiendo de forma amenazante y violenta al pedir tal circunstancia.

Relatan que, ante la negativa del demandado, concurren a la administración de la comunidad, quienes no entregaron ayuda por dicha situación.

Detallan las fechas de los correos enviados al demandado, incluyendo un video con las filtraciones, los que no contestó, según dijo en llamado telefónico, porque no le daba la gana, profiriendo una serie de ofensas verbales que no han querido reproducir por su nivel de grosería.

Expresan que con fecha 12 de agosto de 2023, concurre por primera vez el señor Rodrigo Casas-Cordero Saldías, técnico certificado de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles de la empresa Casascor SpA, el cual luego de lograr coordinar una visita al departamento J, detectó la filtración en una de las paredes de dicho inmueble, provocada por una rotura de cañería entre la loza de dicho departamento. El citado técnico realizó un informe que da cuenta de los daños provocados a su departamento, que precisa que para la reparación del baño afectado debe demolerse la cenefa, reemplazar las planchas de vulcanita, estructura de cenefa en vulcometal, entesado, empastado y pintado de todo el cielo con al menos tres capas de pintura, reemplazar focos embutidos y revisar sistema eléctrico dañado por humedad acumulada, retiro de cerámicas de muro y de piso sopladas por humedad.

Indican que a lo anterior se suma los daños en el dormitorio, donde debe repararse el cielo, para lo cual se debe raspar y reparar daño provocado, enyesar, empastar, pintado de cielo; reparación de closet que se encuentra con hongos, reemplazo de repisas dañadas, puertas y piso del closet; reparación de muros, raspar, enyesar, empastar y pintar; pintura de todo el dormitorio para evitar diferencias en color de las pinturas, todo



Foja: 1

provocado por la inacción del demandado ante la problemática desde junio de 2023.

Informan que se pagó la factura del técnico por sus tres visitas, por una suma de \$714.000, IVA incluido; y que el presupuesto por la reparación de los daños producidos y ya descritos, de la empresa Casascor SpA, es de \$8.925.000, con IVA incluido.

Exponen que al resultar infructuosos los intentos de dialogar con el demandado y llegar a un acuerdo para la reparación de las filtraciones y los daños provocados, ha sido necesario a accionar judicialmente por los perjuicios provocados, que incluyen el malestar proveniente de la situación y los malos tratos de aquel, situación que ha provocado estrés, angustia, tristeza e impotencia al ver como su hogar se deteriora día a día.

Invocan para su pretensión, lo dispuesto en los artículos 1437, 2314, 2316 y 2329 del Código Civil, alegando que la negligencia del demandado ha provocado la totalidad de los daños mencionados ante su negativa de reparar la filtración de agua, siendo responsable de los perjuicios provocados.

Citan doctrina que reproducen en parte en su libelo.

Precisan que los daños provocados han consistido en daño emergente, por los costos de reparación del departamento, evaluados en la suma de \$8.925.000; y daño moral, por las lesiones de carácter extrapatrimoniales producidas, siendo afectada la salud psíquica de ellos, quienes han sentido angustia, tristeza e impotencia, daño que avalúan en la cantidad de \$10.000.000, o en subsidio la suma mayor o menor que el tribunal estime de acuerdo con la justicia y el mérito del proceso.

Con fecha 18 de abril de 2024, se tuvo por evacuado el trámite de contestación de la demanda, en rebeldía del demandado y se gestionó conciliación, la que no tuvo resultado positivo, según da cuenta la actuación de 14 de agosto del mismo año.

Con fecha 26 de agosto de 2024, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que obra en autos.



Foja: 1

Con fecha 31 de marzo de 2025, se citó a las partes para oír sentencia.

Con fecha 22 de mayo de 2025, se dispuso medida para mejor resolver, la que fue cumplida con fecha 3 de junio de 2025, en folio 83.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que los demandantes, don **Rodrigo Crescente Riquelme Robles** y don **Juan Pablo Calderón Bravo**, dedujeron demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, en juicio ordinario de menor cuantía, en contra de don **Juan Nelson Caneo Ayala**, todos ya individualizados, pretendiendo se condene al demandado a reparar los perjuicios ocasionados, por la suma de \$19.639.000, por concepto de daño emergente, daño moral, reparación de daños del inmueble e informes o lo que el tribunal estime conforme a derecho, más intereses, reajustes y costas, todo ello de conformidad con los hechos y fundamentos de derecho ya relatados, latamente, en lo expositivo del presente fallo.

**SEGUNDO:** Que la parte demandada nada ha dicho, en tiempo y forma, durante la etapa de discusión del juicio, encontrándose en rebeldía.

**TERCERO:** Que al encontrarse en rebeldía la parte demandada, deben estimarse controvertidos todos los hechos relatados en la demanda, siendo de cargo de los actores acreditar la existencia de la obligación que demandan, de conformidad con las reglas que rigen la prueba de las obligaciones.

**CUARTO:** Que la discusión esencial del juicio ha rondado en cuanto a sí se han producido, efectivamente, defectos de construcción, que habrían provocado las filtraciones de agua que los actores han reclamado; en si se produjeron los perjuicios demandados; y si estos han derivado, efectivamente, de las filtraciones de agua que se habrían producido en el departamento del demandado.



Foja: 1

**QUINTO:** Que ha fin de acreditar sus argumentos, la demandante ha rendido la siguiente prueba:

**Documental:**

- a) Copia de cadena de correos electrónicos, habidos entre don Juan Calderón Bravo, el demandado y la Comunidad Zenteno Córdor, agregada al expediente digital con fecha 2 de febrero de 2024, y en folio 39, no objetada;
- b) Copia de certificado e inscripción de dominio de inmueble inscrito a fojas 101308 N°147314 del Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, agregada al expediente digital con fecha 2 de febrero de 2024, y en folio 39, no objetada;
- c) Copia de factura electrónica número 123, emitida por Casascor SpA a nombre de don Juan Pablo Calderón Bravo, agregada al expediente digital con fecha 2 de febrero de 2024, y en folio 39, no objetada;
- d) Copias de Informe Técnico y de Presupuesto, emitidos por Casascor SpA, de 21 de agosto de 2023 y 15 de enero de 2024, agregadas al expediente digital con fecha 2 de febrero de 2024, y en folio 39, no objetadas;
- e) Copia de conversaciones en aplicación Whatsapp, entre don Nelson Caneo y don Juan Pablo Calderón, agregadas al expediente digital con fecha 2 de febrero de 2024, y en folio 39, no objetadas;
- f) Copias de 15 fotografías del departamento de los actores, agregadas al expediente digital con fecha 2 de febrero de 2024, y en folio 39, no objetadas; y
- g) Pendrive guardado en custodia que contiene dos videos y 18 fotografías, no objetadas, cuya audiencia de percepción documental se efectuó con fecha 3 de junio de 2025, en folio 83.

**Testifical:**



Foja: 1

Rendida en la audiencia de 10 de octubre de 2024, en folio 38, por los testigos, doña Monique Silva Lorca y doña Natacha Rojas Ormazabal, legalmente examinados y sin tacha, quienes declararon:

La primera, que los daños son por filtración de agua en el baño principal del departamento de los actores, originado por la ruptura de las cañerías en departamento J del piso quinto, del señor Caneo; que los actores tienen su departamento H en cuarto piso y el de la testigo, es el F, debajo de los demandantes; que incluso a ella le llegó la filtración; que como es un edificio antiguo seguro tiene rotura de cañerías; que esto ocurrió hace más de un año; que el demandado tenía los departamentos en arriendo y actualmente los tiene a la venta, luego de tomar conocimiento de la demanda; que la filtración pasó a su departamento, también; que no se puede hablar con el demandado, no da explicaciones, cierra la puerta en la cara; que ella vio la gotera que venía de arriba del departamento del señor Caneo; que los actores no pueden ocupar su baño; que se expandió la filtración entre los muros a los dormitorios que están al lado del baño; que no se han efectuado reparaciones por el señor Caneo de su filtración; que la administración del edificio señaló que no podía intervenir por ser un problema entre privados; que los daños son del baño, dormitorios, clósets, artefactos, pisos, techos, cerámicas que se caen; que hay humedad y mal olor que impide ocupar los espacios que están dañados; y que los daños son cuantiosos, aunque desconoce los montos.

La segunda, que el vecino de arriba de Juan Pablo, tiene una filtración que destruyó el techo del baño principal, lo que había ocurrido poco más de un año; que vio los daños y la filtración que afectó a uno de los dormitorios, un baño inutilizado y la pared que separa el baño del dormitorio; que ella es parte del comité de administración y el actor le pidió ayuda con el problema y por eso entró a su departamento y ver los daños; que el administrador coordinó una visita técnica y esa revisión arrojó que la filtración proviene de una cañería lateral y no la vertical del edificio, del departamento; que el demandado es responsable de los daños por ser dueño del departamento, lo que constata por participar en comité de administración; que el administrador se comunicó con el demandado, quien



**Foja: 1**

fue hostil negando su responsabilidad y la filtración; que la filtración llegó al departamento inferior de los demandantes, de la señora Monique; que existen diversos perjuicios, materiales en departamento y también, moral, por el hecho de estar un año con el baño y dormitorio en tal situación de precariedad, que afecta mucho; que sabe que se perdieron cosas en el clóset debido a la humedad; que hay daño potencial a la salud porque la humedad genera hongos; que no sabe que se hayan efectuado reparaciones; que los montos son altos porque hay que hacer el clóset de nuevo, el baño, el muro y parte del piso; y que los actores no ha podido utilizar el baño, dormitorio principal y clóset, desde julio o agosto del año anterior y asume que cada día peor.

**Pericial:**

Rendida por el perito constructor e ingeniero civil, don Alejandro Alfaro Henríquez, quien evacuó su informe en folio 70, no objetado, en el cual concluyó que existen evidentes daños en departamento H del 4 piso; que existen daños, también, en dormitorio colindante del baño del departamento J que podrían estar asociados a las mismas filtraciones de agua; que las filtraciones son de fuentes distintas, la mayor atribuible al artefacto receptáculo de ducha del baño de departamento J, que presenta evidentes daños en los fragües de muros y pisos del revestimiento de dicho artefacto; que podrían existir filtraciones en la red interior de agua potable de la red interior del baño del departamento J, recomendando por la data de las instalaciones de 1963, realizar mantenciones y pruebas de funcionamiento y hermeticidad de acuerdo a lo indicado en reglamento RIDAA; que es posible que existan filtraciones provenientes de la cubierta del edificio ya que por las instalaciones existentes según el proyecto sanitario existen redes, estanques de alto peso y conexiones con una data de 1963 que requieren una mantención o por lo menos una revisión para descartar filtraciones de este lugar; que las cañerías que podrían provocar la filtración al departamento H están insertas en el muro divisorio del baño y dormitorio contiguo del departamento H y se repite en el mismo lugar del departamento J, no pudiendo asociar enteramente las filtraciones a esta red de agua potable; que la vertical VR 3 sobre la cubierta del edificio, no tiene



**Foja: 1**

uso particular del departamento J; que las otras verticales con descargas del circuito de alcantarillado, son de uso común y por su data, es posible que presenten filtraciones producto de sismos o fatiga de material, debiendo someterse el circuito a pruebas de funcionamiento, según art. 105 del reglamento; que respecto del estado de conservación de cañerías, llaves de paso, llaves de artefactos, pisos y muros que dan al interior del baño del departamento J, estima conveniente una mantención, y hacer pruebas de hermeticidad a cañerías internas del circuito de agua potable; que por su experiencia, las razones principales de filtraciones en salas de baño de edificios es el mal estado de fragües de muros y pisos; y que se atribuye una importante fuente de filtraciones al piso inferior a las superficies de terminación en particular al revestimiento de pisos y muros del receptáculo de pie de ducha, por el estado de conservación visto en terreno.

**SEXTO:** Que la demandada, por su lado, ha rendido la siguiente prueba para justificar su defensa y/o desvirtuar la prueba contraria:

**Documental:**

- a) Copia de Reglamento de Copropiedad Edificio Galvez-Condor, agregada al expediente digital con fecha 30 de septiembre de 2024, en folio 36, no objetada;
- b) Copia de Informe de Gastos Comunes de julio de 2024, emitido por Comunidad Zenteno-Condor, agregada al expediente digital con fecha 30 de septiembre de 2024, en folio 36, no objetada; y
- c) Copias de 2 fotografías del baño del departamento del demandado, agregadas al expediente digital con fecha 30 de septiembre de 2024, en folio 36, no objetadas.

**SÉPTIMO:** Que procede a continuación, valorar la prueba rendida por las partes, comenzando con los instrumentos. En tal sentido, no se ha producido impugnación, sobre la veracidad o falta de integridad de los instrumentos privados acompañados o sobre las virtudes formales de los documentos públicos, ante lo cual debe otorgárseles valor según su naturaleza, salvo los privados, que no tengan intervención de la parte contra



**Foja: 1**

quien se presentan y los emanados de terceros, que no hayan sido ratificados en juicio, los que, en todo caso, se estiman como indicios.

La prueba testifical rendida por los actores, por 2 testigos, legalmente examinados, sin tacha, que han dado cuenta de sus dichos, contestes en las circunstancias pertinentes y cuyas declaraciones no han resultado desvirtuadas por prueba en contrario, permiten tener como plena prueba y por acreditadas, las siguientes circunstancias:

Que las filtraciones en el departamento J de los actores, provienen del piso superior, apreciándose en el techo del baño y dormitorio; que existen daños en el baño, clóset y dormitorio principal del departamento de los actores; que hubo una visita de una especialista para ubicar la fuente de las filtraciones; que existe humedad y mal olor, en el baño y dormitorio del departamento de los actores; y que los actores no han podido utilizar el baño, dormitorio principal y clóset, por más de un año.

La prueba pericial será apreciada conforme las reglas de la sana crítica, según lo previene el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

**OCTAVO:** Que deberá verificarse, a continuación, si han existido o no las filtraciones que se han denunciado por los actores y si estas han provenido de fallas en las cañerías del departamento del demandado.

**NOVENO:** Que de conformidad con el mérito de los correos electrónicos cuyas copias se agregaron en folios 1 y 39, no objetados, dirigidos principalmente por don Juan Pablo Calderón y la administración de la Comunidad Zenteno Cóndor al demandado, solo puede establecerse que éstos pusieron en conocimiento de don Nelson Caneo el hecho de existir filtraciones de agua que habían dañado el departamento de los actores, solicitando que pudiera resolverse el problema por aquel, pero sin que haya constado respuestas de dicho litigante.

**DÉCIMO:** Que de acuerdo con el valor probatorio del Certificado y Copia de inscripción de dominio agregada en folio 1 y 39, referida a la inscripción de fojas 101308 N°147314 del Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, no objetado, puede



**Foja: 1**

establecerse que los actores tienen inscrito a su nombre, desde el 16 de diciembre de 2021, la propiedad del departamento H del cuarto piso, del edificio ubicado en calle Zenteno N°390, comuna de Santiago.

**UNDÉCIMO:** Que la copia de factura electrónica número 123, agregada en folios 1 y 39, no objetada, permite establecer que tal instrumento tributario fue emitido por CASASCOR SPA a nombre de don Juan Pablo Calderón Bravo, por la suma de \$714.000, referido a dos visitas y un informe técnicos, realizados con fechas 21 de agosto de 2023, 10 de enero de 2024 y 15 de enero de 2024, respectivamente, siendo el giro de tal empresa de Construcción y Grifería, entre otros.

**DUODÉCIMO:** Que según el Informe Técnico, cuya copia se agregó en folios 1 y 39, no objetada, emitido por Casascor SpA, a través de don Rodrigo Casas-Cordero, de 21 de agosto de 2023, permite establecer un indicio importante en cuanto a que existe una filtración de agua en departamento H del edificio ubicado en Zenteno N°390, que escurre por muros del baño principal; que al visitar el departamento J y realizar una detección con geófono se logra identificar que la filtración de agua se encuentra entre las paredes de ese departamento, afectando y dañando al departamento inferior H, donde debe reemplazarse toda la cenefa dañada y pintura completa del cielo; y que existe filtración entre la ducha y el wc, la que debe ser reparada a la brevedad para evitar más daños a los departamentos inferiores.

Según presupuesto de la misma empresa, cuya copia se agregó en folios 1 y 39, el costo por la detección de filtración de agua; reparación de baño, con demolición de cenefa, reemplazo de planchas de volcanita, estructura de cenefa en vulcometal, entesado, empastado y pintado del cielo, reemplazo de focos embutidos, revisión de sistema eléctrico, retiro de cerámicas de muro; reparación de dormitorio, con reparación de cielo, enyesado, empastado y pintado, de clóset con cambio de repisas, puertas y piso, reparación de muros y pintura de todo el dormitorio; y retiro de escombros, ascendería a la suma total de \$8.925.000, IVA incluido.



Foja: 1

**DÉCIMO TERCERO:** Que de conformidad con el mérito de las copias de conversaciones en aplicación Whatsapp, habidas entre el actor don Juan Pablo Calderón y el demandado, agregadas en folios 1 y 39, no objetadas, solo puede establecerse que el primero le envió varios mensajes al segundo, informando sobre las filtraciones, de visita técnica y de presupuesto de reparación, sin que hubiera existido respuesta de don Nelson Caneo.

**DÉCIMO CUARTO:** Que las fotografías adjuntas en folios 1 y 15, no objetadas, referidas al departamento de los actores, permiten presumir en relación con la declaración de los testigos de los demandantes y los informes técnicos privados y pericial realizados, que existen efectivamente, una serie de daños derivados de humedad por filtraciones en las paredes, cielos, closet del dormitorio principal; y daños importantes de cielo del baño.

**DÉCIMO QUINTO:** Que de acuerdo al mérito de la copia de Reglamento de Copropiedad de la Comunidad Edificio Galvez-Cóndor, agregada en folio 36, no objetada, de 17 de julio de 1970, solo puede establecerse las normas que fijaron, en esa época y de acuerdo a la legislación vigente, los copropietarios de esa comunidad, entre éstas, en su artículo segundo, que se reputan comunes los bienes necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio o los que permitan el uso y goce de esos bienes, designándose entre éstos las cañerías e instalaciones para el funcionamiento de aprovisionamiento normal de agua potable.

En el artículo quinto, que corresponde a la administración el mantenimiento y reparación del edificio, con la concurrencia de los gastos comunes.

**DÉCIMO SEXTO:** Que la copia de aviso de cobro de gastos comunes del mes de julio de 2024, de la Comunidad Zenteno Cóndor, agregada en folio 36, no objetada, solo permite establecer un indicio de los cobros de gastos comunes que le corresponden a los copropietarios de dicha comunidad, los montos totales de gastos comunes, fondo de reserva y del total a recaudar.

Conforme tal documento, donde aparece informado el demandado como propietario del departamento J y lo reconocido por los apoderados de



Foja: 1

esa misma parte en el escrito presentado en folio 36, cabe presumir, fundadamente, que aquel es el propietario de dicho inmueble.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que las imágenes adjuntadas en folio 36, no objetadas, correspondientes al departamento J del demandado, solo permiten apreciar que corresponden a un baño de antigua data, con cierto nivel de deterior, pero no pueden apreciarse indicios de filtraciones, al menos, en el ángulo de visión aportado, que es menor y no del interior de la ducha, ni de sus cielos o restos de paredes.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que las imágenes que se encuentran en el pendrive guardado en custodia, no objetado, que contiene dos videos y 18 fotografías, permiten observar que resulta cierto que el departamento de los actores se encuentra dañado por humedad producida por alguna filtración, en su baño principal, dormitorio principal y closet de dicho dormitorio, pudiendo observarse, también, una cañería del piso superior que muestra filtraciones y que el agua escurre, incluso, al piso del baño de los actores.

**DÉCIMO NOVENO:** Que lo informado por el perito judicial designado en autos, constructor e ingeniero civil, don Alejandro Alfaro Henríquez, quien evacuó su informe en folio 70, no objetado, y éste en relación con lo informado en el informe pericial privado acompañado por los actores, permite concluir, que existen evidentes daños en departamento H del 4 piso; que existen daños, también, en dormitorio colindante del baño del departamento J de los actores, que podrían estar asociados a las mismas filtraciones de agua; y que las filtraciones son de fuentes distintas, pero la mayor atribuible al artefacto receptáculo de ducha del baño de departamento J, que presenta evidentes daños en los fragües de muros y pisos del revestimiento de dicho artefacto.

Consecuentemente, las filtraciones provienen de artefactos y cañerías ubicadas en el departamento del demandado.

**VIGÉSIMO:** Que el artículo 1º de la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en lo pertinente, dispone:



Foja: 1

*“El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.*

*A. Bienes que configuran un condominio.*

*Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se denominan condominios y corresponden a edificaciones y/o terrenos en los que coexisten:*

*a) Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.*

*b) Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades.”*

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que el artículo 2° de la Ley N°21.442, define, entre otros:

*“3) Bienes de dominio común:*

*a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, cierres perimetrales, muros exteriores y soportantes, elementos estructurales de la edificación, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y*



Foja: 1

*escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.*

*b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos que pertenezcan a todos los copropietarios diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.”*

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, en atención a lo asentado precedentemente, conforme los hechos asentados y las normas legales transcritas, puede establecerse la responsabilidad eventual que le cabe al demandado, en su calidad de propietario del departamento J del edificio ubicado en calle Zenteno N°390, por todos los daños que se hayan producido por las filtraciones provenientes de cañerías de agua potable y artefactos que solo sirven a su unidad inmobiliaria y que, por ello, no pueden reputarse como bienes comunes.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que corresponde verificar a continuación, si se dan respecto del demandado, todos los requisitos legales previstos en el artículo 2314 del Código Civil, para que pueda operar la responsabilidad extracontractual reclamada en autos.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que el artículo 2314 del Código Civil, dispone:

*“El que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito”.*

Conforme a tal disposición legal, para la procedencia de la responsabilidad extracontractual, se requiere la conjunción de cuatro requisitos legales, reconocidos tanto por la doctrina como por la



Foja: 1

jurisprudencia, los que a saber son: la capacidad de quien comete el delito o cuasidelito; la existencia de dolo o culpa; la existencia de perjuicios; y la existencia de nexo causal entre el actuar doloso o culpable y los perjuicios provocados.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que desde ya cabe asentar que el demandado es plenamente capaz de cometer delitos civiles, no habiendo alegado ni justificado en autos, que tuviere alguna de las incapacidades a que se refiere el artículo 1447 del Código Civil.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que siendo efectivas las filtraciones producidas en las cañerías y artefactos del departamento del demandado, debe señalarse que éste ha sido negligente y es culpable, por la falta de mantención oportuna de los mismos, siendo responsable de los daños que haya provocado, por tal motivo.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que en relación al daño emergente demandado, ha resultado un hecho cierto y acreditado en autos, los daños materiales sufridos por el departamento de los actores, que se han extendido al baño principal, closet y dormitorio principal, derivados pudiendo presumirse que los costos por la inspección técnica necesaria para constatar el origen de las filtraciones y los daños provocados, como también, de la reparación de éstos, asciende a las sumas de \$714.000 y \$8.925.000, según aparece del mérito de las copias de factura y presupuesto emitidos por la empresa constructora Casascor SpA, cuyos costos aparecen coherentes con los daños constatados en este juicio y cuya información no fue desvirtuada por la parte demandada.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que, en relación con el daño moral, si bien es cierto que su naturaleza inmaterial dificulta una prueba directa, analizando la totalidad de la prueba rendida en autos, es posible colegir que existen antecedentes probatorios suficientes para establecer la ocurrencia de una afectación extrapatrimonial sufrida por los demandantes. En este sentido, las declaraciones de los testigos, doña Monique Silva Lorca y doña Natacha Rojas Ormazabal, aun cuando no cuantifican el dolor, sí describen un escenario de incomodidad prolongada, imposibilidad de uso de espacios



**Foja: 1**

esenciales del hogar y la presencia de humedad y hongos que, como acertadamente señalaron, representan un potencial riesgo para la salud. Asimismo, los medios de prueba documentales, especialmente las fotografías y videos no objetados contenidos en el pendrive, evidencian un deterioro significativo y continuo del hogar de los actores.

Que, de este modo, las circunstancias debidamente acreditadas, a saber, la persistencia de las filtraciones por más de doce meses y la consecuente afectación de un espacio tan esencial como es el propio domicilio, permiten inferir fehacientemente la ocurrencia de afectaciones al bienestar emocional de sus moradores, manifestadas como sufrimiento psíquico, angustia y estrés, las cuales trascienden las molestias inherentes a la vida diaria. Por consiguiente, el daño moral invocado se estima debidamente acreditado y, en atención a la envergadura de los hechos y la duración de las afectaciones, se fija prudencialmente en la suma de \$2.000.000.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que, como consecuencia de lo razonado en las motivaciones precedentes, deberá acogerse la demanda por concepto de daño emergente por la suma total de \$9.639.000, que comprende los \$714.000 por visitas e informes técnicos y los \$8.925.000 por presupuesto de reparación. Asimismo, se acogerá la demanda por concepto de daño moral conforme a lo reseñado en el considerando precedente. Ambos montos serán incrementados con los reajustes e intereses corrientes devengados desde la notificación de la demanda, de conformidad con el artículo 1551, regla tercera, del Código Civil.

**TRIGÉSIMO:** Que la demás prueba rendida, no considerada o detallada en forma especial, en nada incide en lo asentado precedentemente.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que no pudiendo estimarse la existencia de motivo plausible para litigar de la parte demandada, considerando las evidentes fallas de mantención de cañerías y artefactos del baño del departamento de dicha parte, que provocaron las fugas en el departamento de los actores y que él no resolvió oportunamente, deberá condenársele en costas.



C-1862-2024

Foja: 1

Por tales consideraciones, normas citadas, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 160, 170, 342, 346, 384, 399, 426, 698 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1437, 1698, 2315 y 2316 del Código Civil, se declara:

- Que **se acoge**, con costas, la demanda de indemnización de perjuicios deducida en lo principal del escrito de 2 de febrero de 2024, pero sólo en cuanto se condena al demandado a pagar a los demandantes, la suma de \$11.639.000, por conceptos de daño emergente y daño moral, más reajustes e intereses corrientes para operaciones no reajustables, a contar de la notificación de la demanda.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Pronunciada por doña Mónica Cortés Rosso, Juez Suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, dieciséis de junio de dos mil veinticinco**. Acb.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DRPQXXQWGKQ