FOJA: 73 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 22º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-19251-2023
CARATULADO : CID/CONDOMINIO SENSACION

Santiago, treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis.

VISTOS:

A folio 1, comparece doña Blanca Gallegos Jaramillo, abogada, en representación convencional de don **JOAN MANUEL CID VERGARA**, factor de comercio, ambos domiciliados en Huérfanos 1117, oficina N° 628, comuna de Santiago, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra del **CONDOMINIO SENSACIÓN**, representado legalmente por su administradora doña Jacqueline Vera Urra, ambos domiciliados en Lord Cochrane 173 comuna de Santiago, solicitando que sea condenada al pago de las indemnizaciones que indica, con costas**.**

Fundó su acción señalando que su representado es propietario del departamento B 2206, Torre B, del condominio demandado y que, con fecha 6 de septiembre de 2023, se produjeron diversas filtraciones provenientes de la piscina ubicada en el techo del edificio y además de la acumulación de aguas lluvias. Expuso que dichas filtraciones ocasionaron daños en el cielo falso, piso flotante, murallas, papel mural y baño del inmueble, este último afectado además por la presencia de hongos. En tal sentido, sostuvo que, pese a las reclamaciones efectuadas tanto por el actor como por la arrendataria del inmueble, la comunidad se habría limitado a señalar que se encontraba realizando gestiones en contra de la inmobiliaria por los problemas de la losa que cubre la piscina, sin efectuar reparaciones correctivas ni en ésta ni en el departamento afectado, agregando que tampoco habría autorizado al demandante para ejecutarlas por su cuenta, a costa de la comunidad.

De consiguiente acusó que la demandada incurrió en una omisión culpable o dolosa, consistente en no reparar las filtraciones citadas, pese al deber de mantención que le correspondería respecto de los espacios comunes del edificio, ni exigir de un tercero su reparación, invocando al efecto los artículos 1437, 2284,

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

Código: JXXUCWXRVXK

2314, 2323 y 2329 y siguientes del Código Civil, afirmando que concurriría una conducta ilícita, el daño y la relación causal entre ambos.

Refirió de igual modo que, pese a encontrarse en situación de evitar o disminuir los perjuicios, la demandada se habría negado a permitir las reparaciones incluso ante su ofrecimiento de financiarlas, conducta que calificó como una omisión dolosa**.**

Finalmente, solicitó por concepto de daño emergente la suma de $35.000.000, estimada como necesaria para reparar y reemplazar los elementos deteriorados del departamento -techo, cielo falso, piso flotante, muros, papel mural y baño-, o la suma que el tribunal determine, manifestando asimismo su disposición a que las reparaciones sean ejecutadas directamente por la demandada, a su costa, con maestros de su confianza; todo ello con costas

A folio 7, consta notificación personal subsidiaria de la demandada con fecha 26 de enero de 2024.

A folio 12, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

A folio 14, la demandante evacuó la **réplica**, ratificando los argumentos expuestos en su demanda.

A folio 18, se evacuó la **dúplica** por parte de la demandada, instancia en la que solicitó el rechazo de la demanda, con costas. Luego, subsidiariamente, para el evento de no acogerse dicha pretensión, manifestó su disposición a efectuar por su cuenta las reparaciones necesarias en el inmueble de autos. Fundamentó su presentación, refiriendo que los hechos relatados en la demanda son imprecisos y exagerados, motivo por el que no reflejan la situación real del condominio.

Señaló que la comunidad habría desarrollado diversas gestiones destinadas a determinar y solucionar las deficiencias existentes, entre ellas la tramitación de la causa Rol C-14952-2020 ante el 6° Juzgado Civil de Santiago, la realización de estudios técnicos, informes y peritajes, la ejecución de reparaciones menores y la obtención de presupuestos para efectuar obras de mayor entidad, afirmando que estas actuaciones habrían sido informadas periódicamente a la comunidad y que, concluida la etapa probatoria de aquella causa, sería posible comenzar las reparaciones de mayor envergadura.

Sostuvo asimismo que las fotografías acompañadas por el actor darían cuenta únicamente de daños puntuales, cuya reparación sería de una entidad inferior a la suma demandada. En cuanto a la acción u omisión imputada, afirmó que no existiría inactividad de la comunidad, atendidas las reparaciones, estudios y acciones judiciales desarrolladas, negando de igual modo la existencia de culpa

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

Código: JXXUCWXRVXK

o dolo, sosteniendo que la administración habría actuado de buena fe y con la diligencia necesaria para solucionar los problemas del condominio.

Respecto del daño, señaló que no se justifica la cuantía pretendida y, en cuanto al nexo causal, refirió que no existiría relación entre una supuesta omisión de la demandada y los perjuicios reclamados.

Finalmente, señaló que, conforme a los peritajes e informes con que contaría la comunidad, la piscina no presentaría filtraciones y que las mantenciones periódicas efectuadas corroborarían dicha circunstancia, rechazando que se configure la culpa por omisión, sea dolosa o culposa, que le atribuyó la demandante.

A folio 28, se celebró **audiencia de conciliación,** la cual no se produjo.

A folio 30, se **recibió la causa a prueba**, rindiéndose la que consta en autos.

A folio 77, se citó a las partes **a oír sentencia**.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, don **JOAN MANUEL CID VERGARA**, interpuso demanda de indemnización de perjuicios en procedimiento ordinario de mayor cuantía, en contra del **CONDOMINIO SENSACIÓN**, ambas partes ya individualizadas, formulando las peticiones expresadas en su libelo, apoyadas en los argumentos expuestos en la primera parte de esta sentencia, que se tienen por reproducidos.

SEGUNDO: Que, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del **CONDOMINIO SENSACIÓN**, quien posteriormente evacuó el trámite de la dúplica, solicitando el rechazo de la acción en los términos expuestos.

TERCERO: Que la demandante, a fin de acreditar su pretensión, rindió la siguiente prueba, no objetada de contrario:

INSTRUMENTAL

A folio 57:

1. Catorce imágenes del departamento materia de autos.
2. Correos electrónicos intercambiados entre las partes del juicio.

CONFESIONAL

A folio 52

Consta audiencia de absolución de posiciones del representante legal de la demandada, don Franco Cárcamo Escobar, de acuerdo con el pliego de posiciones abierto a folio 51.

PERICIAL

A folio 74

Consta informe técnico pericial, evacuado por el perito con especialidad en construcción civil e ingeniería civil don Leonardo Gazmuri.

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

Código: JXXUCWXRVXK

CUARTO: Que, por su parte, **la demandada** acompañó la siguiente prueba instrumental:

A folio 18

1. Imagen de carátula causa rol C-14952-2020 ante el 6° Juzgado Civil de Santiago.
2. Fotografías de reparaciones menores aplicadas en la terraza con anterioridad a la fecha de la demanda.
3. Presupuesto de trabajos por parte de GVM SPA, de fecha 22 de enero 2024.
4. Presupuesto de trabajos por parte de ASEO Y OBRAS CIVILES.
5. Acta reunión informativa COMUNIDAD CONDOMINIO SENSACION, de fecha 3 de octubre de 2023

A folio 32

6. Fotografías de reparaciones aplicadas en la terraza y azotea

6. Factura N° 32 por reparación en ductos ventilación gorros y latas galvanizadas (zona azotea); Factura N° 35 por sellado de filtraciones en azotea piso 23 completo, sellado de filtraciones en azotea piso 14 torres A y B.

6. Factura N° 1154 por fabricación de registros en shaft de ventilación sector azotea del edificio para ubicación de filtraciones.

QUINTO: **En cuanto al fundamento de la acción**. Que, previo al análisis de los requisitos de la acción interpuesta, corresponde precisar que la demandante fundó su pretensión en las filtraciones que, según sostuvo, afectaron al departamento B 2206, Torre B, desde el 6 de septiembre de 2023, cuyo origen atribuyó al sector superior del edificio, acusando como causas el rebalse de la piscina ubicada en la azotea y la acumulación de aguas lluvia, que habrían provocado daños en el cielo, piso flotante, muros, revestimientos y baño de la unidad.

SEXTO: En cuanto a los requisitos de la acción interpuesta. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, correspondía a la demandante acreditar los hechos en que funda su acción, los que subsumió dentro del ámbito de la responsabilidad extracontractual, de modo que será preciso verificar si en la especie concurren copulativamente los presupuestos de este tipo de responsabilidad, a saber, i) una acción u omisión del agente, en este caso, de la demandada; ii) que sea imputable al agente, vale decir, que se haya efectuado por negligencia o dolo de éste; iii) que dicha acción u omisión haya provocado un daño al actor; iv) que exista una relación de causalidad entre el hecho imputable del agente y el daño sufrido por la víctima, y, v) que concurra la capacidad del autor del hecho ilícito.

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

Código: JXXUCWXRVXK

En consecuencia, sólo acreditando que en la especie concurren copulativamente todos y cada uno de los presupuestos antes enunciados, podría concluirse que nos encontramos ante un caso de responsabilidad extracontractual que habilitaría a ordenar resarcir los perjuicios solicitados.

SEPTIMO: **En cuanto a la existencia y origen de las filtraciones.** Que, el informe pericial acompañado a folio 74 constató que el departamento B 2206 presenta deterioros provocados por el ingreso de agua y humedad desde la losa superior de hormigón armado, particularmente en el living comedor, cocina y baño. Asimismo, se concluyó que tales fallas se relacionan con un mal funcionamiento de las barreras de humedad destinadas a impermeabilizar la losa ubicada sobre el inmueble. En tal sentido, si bien la pericia no estableció que las filtraciones provinieran específicamente del rebalse de la piscina, estimó como posible causa el ingreso de aguas lluvia desde la cubierta, lo que resulta concordante con lo declarado por el representante legal de la demandada a folio 52 en audiencia de absolución de posiciones, quien negó que el agua proviniera de la piscina, manifestando que ésta era proveniente de lluvias.

OCTAVO: En cuanto a la acción u omisión de la demandada. Que, de la prueba documental aportada por la propia demandada consta que ésta efectuó diversas actuaciones destinadas a enfrentar las filtraciones existentes en la cubierta, entre ellas la cotización de trabajos de impermeabilización de canales de aguas lluvias, así como el sellado de filtraciones en la azotea del piso 23 y la realización de trabajos destinados a la ubicación de filtraciones en el sector de los shafts. Por consiguiente, no se advierte una inactividad absoluta de la demandada frente al problema denunciado.

NOVENO: En cuanto a la imputabilidad. Que, establecido lo anterior, corresponde determinar si la conducta descrita resulta imputable a la demandada a título de culpa o dolo. Al respecto, si bien los antecedentes dan cuenta de que la comunidad efectuó diversas gestiones y reparaciones destinadas a enfrentar las filtraciones, éstas no resultaron suficientes para solucionar el problema, desde que el informe pericial practicado en el mes de julio de 2025 constató que aún persistían indicios de ingreso de agua y humedad, concluyendo que no se había dado solución definitiva a la falla que los originaba.

Que, en tales circunstancias, la conducta de la demandada resulta atribuible a título de negligencia, al no haberse adoptado medidas eficaces para impedir la persistencia de las filtraciones provenientes de la cubierta del edificio, sin que existan antecedentes que permitan, en cambio, atribuirle una intención deliberada de provocar el daño reclamado.

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

Código: JXXUCWXRVXK

DECIMO: **En cuanto al daño**. Que -como ya se estableció- el informe pericial de folio 74 constató la existencia de deterioros en el departamento B 2206 derivados del ingreso de agua y humedad, principalmente en las terminaciones del living comedor, cocina y baño, afectando cielos, muros, tabiques y pavimentos, sin advertirse, a la fecha de la inspección, daños de carácter estructural. Así, tales conclusiones resultan concordantes con las fotografías acompañadas por la demandante, en las que se observan desprendimientos y deterioros en cielos y revestimientos, así como signos visibles de humedad en distintos sectores del inmueble.

En consecuencia, se tendrá por acreditada la existencia de un daño material efectivo en las terminaciones del departamento.

UNDECIMO: **En cuanto a la relación de causalidad**. Que, como logró acreditarse en autos a través del informe pericial en comento, existe una vinculación directa entre el ingreso de agua y humedad desde la losa superior del departamento y los deterioros constatados en sus terminaciones, determinándose que éstos se produjeron como consecuencia de la presencia persistente de agua en dicha estructura. En tal mérito, se tendrá por acreditada la relación causal entre dicha omisión y los daños materiales constatados en el departamento.

DUODECIMO: **En cuanto al monto de los perjuicios**. Que, respecto de su cuantificación, el informe pericial estimó el costo de reposición asociado a las partidas de terminaciones afectadas en 418,42 UF, equivalentes a $16.399.641, conforme al valor de la unidad de fomento considerado a la fecha de elaboración su informe.

Que, atendido que la suma de $35.000.000 solicitada en la demanda no encuentra respaldo probatorio en dicho monto, se acogerá la pretensión indemnizatoria únicamente hasta la suma determinada pericialmente, rechazándose en lo demás.

DECIMO TERCERO: En cuanto a la petición subsidiaria de la demandada. Que, la demandada manifestó en su dúplica que, para el evento de acogerse la acción, se encontraba dispuesta a realizar por su cuenta las reparaciones necesarias, conforme a la alternativa planteada por el actor en su demanda. Respecto a tal petición, es necesario tener presente que, atendido el tiempo transcurrido desde la ocurrencia de las filtraciones, las diversas intervenciones efectuadas por la propia demandada y la circunstancia de haberse constatado, con posterioridad a ellas, la persistencia del problema que afecta al inmueble, no se accederá a dicha modalidad de reparación, estándose al monto indemnizatorio determinado conforme a la prueba rendida en autos.

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

Código: JXXUCWXRVXK

DECIMO CUARTO: **En cuanto a la capacidad**. Que, respecto del último de los presupuestos enunciados, referido a la capacidad de la demandada para responder por los hechos materia de autos no fue objeto de controversia entre las partes, ni existen antecedentes en el proceso que permitan cuestionarla, por lo que se tendrá igualmente por concurrente dicho requisito.

DECIMO QUINTO: Que, conforme a lo razonado en los considerandos precedentes, se encuentran acreditados los presupuestos necesarios para configurar la responsabilidad extracontractual de la demandada, toda vez que se estableció la existencia de filtraciones provenientes desde la cubierta del edificio, la insuficiencia de las medidas adoptadas para solucionar definitivamente dicho fenómeno, su imputabilidad a título de negligencia, los daños materiales ocasionados al departamento del actor y la relación causal entre aquéllos y la conducta reprochada.

En consecuencia, la demanda será acogida, únicamente en cuanto se condenará a la demandada al pago del daño emergente en la cuantía que ha sido acreditada en autos.

DECIMO SEXTO: Que, la restante prueba descrita, más no ponderada en particular, en nada altera lo que viene razonado y decidido.

DECIMO SEPTIMO: En cuanto a las costas. Que, no se condenará en costas a la parte demandada al no haber resultado totalmente vencida

POR ESTAS CONSIDERACIONES, y visto además lo dispuesto en los artículos 1437, 1698 y siguientes, 2284, 2314, 2323 y 2329 y siguientes del Código Civil, arts. 144, 160, 170, 253, 342, 346, y siguientes todos del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que, **SE ACOGE PARCIALMENTE** la demanda de folio 1, interpuesta por don **JOAN MANUEL CID VERGARA** en contra de la **COMUNIDAD EDIFICIO SENSACIÓN LORD COCHRANE 173**, sólo en cuanto se condena a la demandada a pagar al actor la suma de $16.399.641 por concepto de daño emergente.

II.- Que, cada parte pagará sus costas.

Regístrese y notifíquese.

C-19251-2023.

Pronunciada por don **GABRIEL ALEJANDRO IBAÑEZ LASTRA**, Juez Titular.

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

Código: JXXUCWXRVXK

C-19251-2023

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago**, **treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis**

Gabriel Alejandro Ibáñez Lastra
Juez
PJUD
Treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis
14:24 UTC-4

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

Código: JXXUCWXRVXK