NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 30º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-19313-2017
CARATULADO : SANDOVAL/TORRES

Santiago, diecisiete de Noviembre de dos mil veinte

VISTOS:

Con fecha 1 de agosto de 2017, comparece doña **Norma del Carmen Sandoval Aguilar**, pensionada, domiciliada en Félix Aldao N° 2145, comuna de Maipú, quien interpone demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra de doña **Jacqueline del Carmen Torres Peñaloza**, ignora oficio, domiciliada en calle La Galaxia N° 1746, departamento 26, Villa Esperanza II, comuna de Maipú.

Funda su demanda en que en el año 2014, el cañón de su baño colapsó, saliendo de él mal olor y desperdicios humanos como fecas y orina, como consecuencia que se tapó el ducto del baño a la altura del segundo piso, en el cual vive doña Jacqueline Torres Peñaloza, por cuanto vive en el primer piso del mismo edificio.

Afirma que esta situación se mantiene hasta la actualidad, debido a la oposición de la demandada en cuanto a reparar el ducto que pasa por su baño y detener la filtración. La demandada se ha negado a remediar el problema directamente, y no ha permitido que maestros gasfíter financiados tanto por su parte, como por el programa de asistencia social de la Municipalidad de Maipú, entren a solucionar la situación.

Relata que ha recurrido a todas las instancias imaginables para terminar con esta situación que la tiene viviendo en condiciones indignas y degradantes, y que afecta enormemente su calidad y condiciones de vida. Así, en un comienzo, llegaron al acuerdo de que arreglarían el problema en conjunto, para lo cual la demandada le hizo comprar tres cajas de cerámica blanca y un frasco de pegamento para

WPOYSDFCHX

cerámica (Bekron), cuyo valor es de $55.000. Sin embargo, su actitud cambió y se negó a cumplir el acuerdo.

Agrega que no ha tenido éxito en dialogar con la demandada, pues al intentar hacerlo se ha visto expuesta a agresiones verbales, insultos y amenazas; y ha fracasado su intento de solucionar el problema, tanto con maestros financiados por su persona, como a través del Centro de Mediación de la Municipalidad de Maipú.

Indica que en septiembre de 2016 (sic), producto de la inacción de la demandada y debido al perjuicio que le provocó la filtración, puesto que por dos días consecutivos quedó todo el contenido del ducto del baño dentro de su departamento, se vio obligada a pagar a un gasfíter para que destapara el conducto. Esto se trató solo de una solución de emergencia para evitar que continuaran cayendo desperdicios, ya que la causa del problema se origina a la altura del hogar de la demandada.

Añade que el mismo maestro, propuso a la demandada que por $50.000 arreglaba el problema, ante lo cual reaccionó con total hostilidad y agresividad, dando inicio a una serie de conflictos que hasta la actualidad persisten.

Señala que, luego, con fecha 14 de octubre de 2015, presentó una solicitud en el Centro de Mediación de Maipú, para que en un plazo de quince días, doña Jacqueline Torres solucionara el problema de filtración. En dicha oportunidad, la demandada respondió que no estaba en condiciones económicas de cumplir con lo requerido y que no permitiría ayuda “(...) *hasta después del mes de marzo de 2016*”, de modo que no se llegó a acuerdo, según consta el certificado de mediación frustrada de 29 de octubre de 2015.

Sostiene que, una vez finalizada la mediación vecinal, acordaron junto con la asistente social doña Francisca González que enviarían a maestros a arreglar el problema, sin embargo, la demandada no los dejó ingresar a su casa; y frente a esta situación, el 21 de enero de 2016, envió una carta al alcalde de Maipú de esa época, solicitando ayuda desesperadamente.

WPOYSDFCHX

Explica que, de esa forma, agotó la vía extrajudicial sin haber conseguido que la demandada detenga el perjuicio que constantemente le provoca la situación, que implica tener que vivir con derramamientos de desperdicios humanos en su baño, mal olor, humedad y hongos, que además produce el deterioro de paredes, techo y piso de su hogar.

Asegura que la situación descrita le ha traído muchísimo malestar físico y siquiátrico, dado que la tiene bajo constante estrés, angustia, tristeza e impotencia. Asimismo, debido a las constantes dificultades que tiene con la demandada, sus problemas de salud se han agravado.

Precisa que por su avanzada edad (setenta años) y producto de un accidente, el doctor le ordenó realizar caminatas para ejercitar las piernas y así no atrofiar su musculatura. Sin embargo, la situación que vive con la demandada, le agota y angustia de tal manera que prefiere pasar tiempo en casa de sus familiares para cumplir con las prescripciones médicas.

Agrega que le cuesta mucho estar en su departamento, debido al mal momento que está viviendo, ya que su vecina no cede a la petición de solucionar el problema.

En cuanto a los argumentos de Derecho, se refiere a la responsabilidad civil extracontractual, e invoca el artículo 2329 del Código Civil, señalando al respecto que la conducta de la demandada, desde el año 2015, ha sido negligente o a lo menos descuidada.

Precisa que la negligencia de la señora Jacqueline del Carmen Torres Peñaloza, al negarse a reparar la filtración de agua que emana de su departamento, el cual tiene el deber de mantener, provocó la totalidad de los perjuicios antes mencionados, habiendo causado daños en el baño, paredes, techo y piso de su departamento, además de una considerable disminución de su calidad de vida y salud.

Sostiene que este actuar negligente de la demandada, le ha provocado tanto daño emergente, como daño moral.

WPOYSDFCHX

Respecto del daño emergente, indica que este consiste en lo que ha tenido que gastar para reparar su departamento, y su pérdida de valor, lo que avalúa en la suma de $85.000.

En cuanto al daño moral, lo avalúa en la suma de $3.000.000, y afirma que este deriva de la situación de vida insalubre y deplorable que ha mermado sus condiciones de vida, también del hecho de no poder desarrollar las actividades que anteriormente ejecutaba, y de la inseguridad, temor, pena y angustia que siente, encontrándose sumida en una profunda crisis emocional e intentando pasar el menor tiempo posible en su hogar.

Concluye que lo expuesto redunda en un daño moral evidente, ya que es una consecuencia lógica que se genera en todo ser humano al estar sometido a condiciones de vida adversas y hostiles, y a tratos contrarios a la dignidad humana; a lo que se suman las amenazas de adoptar represalias en su contra.

En subsidio, solicita la suma mayor o menor que el tribunal se sirva fijar, de acuerdo a la justicia y mérito del proceso.

Finaliza solicitando que se tenga por interpuesta demanda en contra de doña Jaqueline del Carmen Torres Peñaloza, ya individualizada, someterla a tramitación y en definitiva acogerla, condenando a la demandada a reparar definitivamente el ducto del baño e indemnizarle por una suma de $3.085.000, o la cantidad que el tribunal estime pertinente, más los reajustes e intereses que procedan, con expresa condenación en costas.

Con fecha 16 de junio de 2018, se notificó la demanda a la demandada.

Con fecha 20 de agosto de 2018, el tribunal tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada.

Con fecha 11 de septiembre de 2018, el tribunal tuvo por evacuada la réplica en rebeldía de la demandante.

Con fecha 10 de octubre de 2018, el tribunal tuvo por evacuada la dúplica en rebeldía de la demandada.

WPOYSDFCHX

Con fecha 10 de abril de 2019, se llevó a efecto la audiencia de conciliación con la sola asistencia de la parte demandante, sin resultado debido a la rebeldía de la demandada.

Con fecha 22 de mayo de 2019, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 20 de mayo de 2020, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que doña Norma del Carmen Sandoval Aguilar interpone demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra de doña Jacqueline del Carmen Torres Peñaloza, ya individualizadas, en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho señalados en lo expositivo de la presente sentencia.

SEGUNDO: Que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía de la demandada.

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

1. Efectividad de haberse producido una filtración en el año 2014 en el sector del baño del domicilio de la demandante. Circunstancias, causas y situación actual.
2. Efectividad que la filtración proviene del domicilio de la demandada. En la afirmativa, si la demandada adoptó medidas para dar solución a la mentada filtración.
3. Existencia de daños o perjuicios sufridos por la demandante. Naturaleza y monto de los mismos.
4. Relación de causalidad entre el actuar de la parte demandada, y los perjuicios que reclama la actora.

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

<u>En el folio 1</u>:

1. Certificado de notificación a doña Norma Sandoval Aguilar, realizada por la Municipalidad de Maipú con fecha 9 de octubre de

WPOYSDFCHX

2015, para que concurriera al Centro de Mediación Vecinal Comunitaria el día 14 de octubre de 2015.

2. Acta de acuerdo de conciliación de fecha 14 de octubre de 2015, suscrita por doña Norma Sandoval Aguilar ante el Encargado del Centro de Mediación de la Municipalidad de Maipú.

3. Acta de acuerdo de conciliación de fecha 19 de octubre de 2015, suscrita por doña Jacqueline Torres Peñaloza ante el Encargado del Centro de Mediación de la Municipalidad de Maipú.

4. Certificado de mediación frustrada emitido con fecha 28 de octubre de 2015, por el Centro de Mediación Vecinal Comunitaria de la Municipalidad de Maipú.

5. Carta de fecha 21 de enero de 2016, remitida por doña Norma Sandoval Aguilar a don Christian Vittori Muñoz, alcalde de la comuna de Maipú.

6. Declaración jurada suscrita con fecha 16 de agosto de 2016, por Juana Quiroz Oliva, Humberto Ortiz González, Teresa Gil González y Mónica Sáez Arias, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes.

7. Presupuesto de reparación de baño segundo piso, emitido por el gasfíter don Jorge Díaz A.

8. Liquidaciones de pago emitidas por el Instituto de Previsión Social (IPS), a nombre de Norma Sandoval Aguilar, en abril, mayo y junio de 2016.

9. Diagnóstico emitido por el Servicio de Radiología del Hospital Paula Jaraquemada, con fecha 29 de noviembre de 1982, respecto de doña Norma Sandoval.

10. Resultado de examen emitido por los doctores Fernando Avilés y Juan Niedmann, de fecha 5 de agosto de 1994, respecto de doña Norma Sandoval.

11. Certificados médicos extendidos el 13 de agosto de 2009 y 1 de julio de 2016, por el doctor Jorge Camejo Henríquez, respecto de doña Norma Sandoval.

WPOYSDFCHX

12. Inscripción de fojas 48056, número 45027, del Registro de Propiedad del año 1996, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de acuerdo al cual doña Norma Sandoval Aguilar es dueña del departamento 16, del edificio ubicado en calle La Galaxia N° 1746, comuna de Maipú.

13. Certificado de residencia emitido con fecha 16 de agosto de 2016, por la Junta de Vecinos Villa Valle de la Esperanza II, según el cual doña Norma Sandoval Aguilar tiene su domicilio en La Galaxia N° 1746, departamento 16, comuna de Maipú.

14. Set de cinco fotografías del interior del inmueble de la demandante, en blanco y negro; con copia a color en custodia N° 7351-2017.

En el folio 61:

15. Informe de inspección elaborado por SMAPA, que da cuenta de visita al inmueble de Galaxia N° 1746, departamento 16, de fecha 25 de octubre de 2017.

QUINTO: Que la demandante acompañó además documentos electrónicos, realizándose la audiencia de percepción en el folio 30, oportunidad en la cual se exhibieron fotografías que dan cuenta del estado de su vivienda.

SEXTO: Que la misma parte, rindió prueba testimonial consistente en las declaraciones de doña Teresa Gil González y doña Juana Quiroz Oliva, quienes comparecieron a la audiencia de folio 60.

SÉPTIMO: Que la demandada se mantuvo en rebeldía durante todo el procedimiento, y no rindió prueba alguna.

OCTAVO: Que, en cuanto a la acción que ha sido deducida por la demandante, es necesario realizar la siguiente precisión.

Si bien la actora identifica su demanda como una de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, cuyo fin consiste en el resarcimiento de un daño por medio de una compensación de índole económica; de acuerdo a lo señalado en el petitorio, esta no es la única pretensión de la demandante, por cuanto, solicita también que la demandada sea condenada a "*reparar*

WPOYSDFCHX

definitivamente el ducto del baño”, petición que excede el objeto de una indemnización de perjuicios.

De esta manera, se advierte que se han deducido dos acciones distintas en forma conjunta. Una que tiene por objeto la indemnización del daño causado por la demandada, avaluado en la suma de $3.085.000; y otra, cuyo fin consiste en que la demandada sea obligada a ejecutar una acción, precisamente, la reparación del ducto del baño por el cual se produciría la filtración de agua que afecta al inmueble de la actora.

NOVENO: Que, el fundamento de hecho para ambas acciones es el mismo, y consiste en que existe una filtración de agua desde el departamento que habita la demandada, ubicado en el segundo piso del edificio ubicado en calle La Galaxia N° 1746, comuna de Maipú; y que dicha filtración provoca el escurrimiento de agua hacia el inmueble ubicado en el primer piso, habitado por la demandante.

DÉCIMO: Que, entonces, es necesario comenzar por determinar la efectividad de estarse produciendo la situación precedentemente descrita.

En cuanto a la prueba documental aportada al proceso, y que no fue objetada, se encuentra el certificado de dominio agregado en el folio 1, de acuerdo al cual la demandante es dueña del departamento 16, del primer piso, del edificio ubicado en calle La Galaxia N° 1746, comuna de Maipú.

Así también, fue agregado –en el folio 61–, un informe de inspección emitido por SMAPA (servicio municipal de agua potable y alcantarillado de la comuna de Maipú), de fecha 6 de noviembre de 2017, que da cuenta de una visita al departamento 16, del edificio ubicado en Galaxia N° 1746, identificándose como cliente del servicio a la demandante.

Este documento consigna que se realizó una inspección en el inmueble de la demandante, a propósito de un reclamo por filtración, dejándose constancia que el día 1 de noviembre de 2017 se visitó el domicilio, advirtiéndose que “*se detectó que existe una filtración en el*

WPOYSDFCHX

ducto de la ducha del segundo piso…"; y que el "*problema es una filtración interior lo cual debe ser resuelto por usuaria*".

UNDÉCIMO: Que, también resultan relevantes los antecedentes aportados sobre la mediación que la demandante habría impulsado ante el Centro de Mediación Vecinal de la Municipalidad de Maipú, y que apoyan lo relatado en la demanda.

Así, en el folio 1, se agregaron las actas de acuerdo y el certificado de mediación frustrada, que acreditan que las partes concurrieron a una instancia de mediación vecinal organizada por el municipio de Maipú. Consta de estos documentos que el día 14 de octubre de 2015, la demandante concurrió al centro de mediación, y requirió una solución al problema de filtración; proponiendo que si la demandada no tiene los medios para hacerlo, le permitiera entrar en su domicilio con un gasfíter, y arreglar el problema por su cuenta.

Luego, se encuentra el acta de 19 de octubre de 2015, en la cual se identifica que concurre a la instancia doña Jacqueline Torres Peñaloza, domiciliada en La Galaxia N° 1746, departamento 26, y responde al requerimiento de la demandante, de la siguiente forma: "*Yo no estoy de acuerdo con lo que ella quiere no estoy en condiciones económicas para hacerlo. Y no permito ayuda de ella, hasta después del mes de marzo 2016*" (sic).

Finalmente, con fecha 28 de octubre de 2015, el encargado del Centro de Mediación emite un informe sobre el procedimiento llevado a cabo. Allí, indica que se trata de un reclamo presentado por doña Norma Sandoval, domiciliada en La Galaxia N° 1746, departamento 16, en contra de doña Jacqueline Torres, domiciliada en La Galaxia N° 1746, departamento 26, por una filtración; que se citó a las partes en tres oportunidades, habiendo concurrido la reclamante el 14 de octubre, dejando una propuesta para la señora Torres, por la que ofrece ir con un gasfíter al domicilio de su vecina para solucionar el problema; y que doña Jacqueline Torres se presentó en el centro de mediación el 19 de octubre, oportunidad en que expresó su

WPOYSDFCHX

desacuerdo con la propuesta de la actora, por lo cual da la mediación por frustrada.

DUODÉCIMO: Que, en concordancia con la información aportada por la documental, prestaron declaración en la audiencia de folio 60, las testigos doña Teresa Gil González y doña Juana Quiroz Oliva.

La primera, señala que conoce a la demandante hace 24 años, son vecinas y la visita periódicamente, por lo que ha podido apreciar los hechos; que la actora vive en el departamento N° 16 del primer piso, mientras la demandada habita el N° 26 del segundo piso; y que desde el año 2014, existe una filtración en el baño del departamento superior, que ha generado daños en el techo del baño y cocina del inmueble de la demandante. Además, agrega que la actora ha ofrecido reparar la filtración a su costa, pero la demandada se niega.

La segunda, indica que conoce la situación porque visita la casa de la demandante, y al igual que la otra testigo, afirma que el departamento de la demandante ubicado en el primer piso, recibe la filtración de agua desde el segundo piso, donde vive la demandada; que ello resulta evidente, pues se aprecia a simple vista que caen gotas desde el piso superior, y cada vez que tiran la cadena u ocupan la ducha o lavamanos del segundo piso, empieza a caer agua hacia el departamento del primer piso; que esto ha generado daños en el inmueble de la demandante; y que la actora ha ofrecido efectuar los arreglos, pero la demandada se niega a autorizar el ingreso a su propiedad.

DÉCIMO TERCERO: Que, a estas declaraciones se les dará el valor de plena prueba, con arreglo al artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que se trata de dos testigos contestes en el hecho y en sus circunstancias esenciales, sin tacha, legalmente examinadas y que dieron razón de sus dichos; quienes, por lo demás, han apreciado la situación con sus propios sentidos, y cuyas declaraciones son coherentes y coinciden con la prueba documental

WPOYSDFCHX

analizada en forma precedente, resultando así sus testimonios suficientemente veraces.

DÉCIMO CUARTO: Que, de esta manera, en base a la prueba que se viene analizando, pueden tenerse como hechos de la causa:

1. Que doña Norma Sandoval Aguilar es dueña del departamento 16, del edificio ubicado en calle La Galaxia N° 1746, comuna de Maipú, en el cual mantiene su residencia.
2. Que doña Jacqueline Torres Peñaloza tiene su domicilio en calle La Galaxia N° 1746, departamento 26, comuna de Maipú.
3. Que, entonces, las partes del juicio son vecinas del mismo edificio, encontrándose el departamento de la demandante en el primer piso, inmediatamente bajo el departamento que habita la demandada, ubicado en el segundo piso.
4. Que desde el año 2014, el departamento N° 26 presenta una filtración de agua en la cañería del baño, que produce un escurrimiento de agua hacia el departamento N° 16.

DÉCIMO QUINTO: Que, establecido lo anterior, debe decirse que son requisitos copulativos del estatuto de responsabilidad civil extracontractual, además de la capacidad -que por constituirse en la regla general y no haberse alegado hipótesis de incapacidad alguna se da por concurrente-: a) una acción u omisión imputable a culpa o dolo de su agente; b) el perjuicio o daño a la víctima; y c) la relación de causalidad entre la acción u omisión culpable o dolosa y el daño producido.

DÉCIMO SEXTO: Que la conducta ilícita que la demandante imputa a la demandada consiste en no haber reparado la filtración de agua que emana de su departamento desde el año 2014, en circunstancias que tendría el deber de mantener el inmueble. Es decir, de acuerdo a lo expuesto por la actora, se trataría de un caso de culpa por omisión, en que la demandada ha incumplido un deber de mantención del inmueble.

En este punto, cabe tener presente que la culpa por omisión tiene como antecedente un deber de actuar, por cuanto es el

WPOYSDFCHX

incumplimiento de obligaciones preexistentes lo que configura la omisión. Como señala el profesor Enrique Barros, "*el deber positivo de actuar requiere de una regla que así lo exija. El derecho civil no establece un deber general de actuar en beneficio de los demás. En consecuencia, la omisión acarrea responsabilidad civil sólo excepcionalmente en aquellos casos en que existe una razón especial que obliga a actuar*" (Tratado de Responsabilidad Extracontractual. Editorial Jurídica de Chile, 2010, p. 126).

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en este sentido, debe tenerse presente que, según se contempla en el artículo 2323 del Código Civil, el dueño de un inmueble es responsable por los daños que ocasione su ruina, ocurrida por haber omitido las necesarias reparaciones, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

Dicha norma corresponde a un caso de 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.

Así, es el dueño del inmueble el obligado a conservarlo en una condición que no produzca daños a terceros, por lo cual es también el primer responsable en caso que se generen perjuicios por el mal estado del bien.

Luego, la demandante denuncia que la acción omitida consiste en la reparación de la filtración, imputándole a la demandada un deber de mantención del inmueble, mas no desarrolla los argumentos para configurar la exigencia de dicha conducta, puesto que en la demanda no hay claridad acerca de la condición de propietaria de la demandada respecto del inmueble que presenta la filtración; cuestión que tampoco es acreditada, pues ninguna prueba se rindió al efecto.

DÉCIMO OCTAVO: Que, no obstante lo anterior, si bien no existe certeza sobre el dominio del inmueble que presenta la filtración de agua, se encuentra suficientemente acreditado en autos, que la demandada mantiene su habitación en ese lugar y que se ha negado tanto a reparar el desperfecto por sí misma, como a permitir que la

WPOYSDFCHX

actora lo haga a su costa, configurándose una conducta abierta y deliberadamente pasiva e indolente, que en definitiva genera responsabilidad, según se explicará a continuación.

DÉCIMO NOVENO: Que, según consta en la prueba analizada en el considerando undécimo, la actora acudió a una instancia de mediación vecinal en la Municipalidad de Maipú, solicitando en dicha oportunidad que la demandada reparara la filtración, ofreciendo que, en caso que ésta no contara con los medios para hacerlo, le permitiera ingresar al domicilio con un gasfíter para ejecutar el arreglo a su costa.

Luego, concurrió la demandada a dar respuesta a dicho requerimiento, y allí expuso que no se encontraba en condiciones económicas para realizar la reparación; y, aun así, frente al ofrecimiento de la actora, se negó sin motivo, expresando simplemente: "*no permito ayuda de ella, hasta después del mes de marzo 2016*".

De esta forma, la demandada demostró que, aun cuando la reparación no le significaría una carga, no estaba dispuesta a permitir que la actora la ejecutara, sino hasta marzo de 2016, cuestión que evidentemente no se concretó, desde que en la inspección realizada por SMAPA en noviembre de 2017, el problema persistía.

VIGÉSIMO: Que, a lo anterior se suma lo expuesto por la testigo doña Teresa Gil González, quien es vecina de la demandante y ha podido observar el conflicto existente con la demandada.

La testigo indica que la demandada se comporta en forma agresiva y prepotente con la demandante, incluso relata un episodio en que la habría amenazado con golpearla y quebrarle los vidrios; señalando que está al tanto de la situación porque la actora vive sola y ella la visita periódicamente y la ha acompañado.

Al igual que la otra testigo, doña Juana Quiroz Oliva, se refiere al ofrecimiento de la demandante de costear la reparación, y la negativa inexplicable de la demandada. La deponente indica al respecto: "*la demandante le ha ofrecido en reiteradas oportunidades efectuar los arreglos, incluso compró los materiales para ello, pero la demandada*

WPOYSDFCHX

de manera inexplicable, se ha negado. Yo creo que existe de su parte un odio hacia la demandante y por eso no accede".

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, la omisión como conducta ilícita que genera responsabilidad, se concreta "*cuando frente a un riesgo autónomo, independiente de la conducta del agente, éste no actúa para evitar el daño o para disminuir sus efectos, pudiendo hacerlo*" (Barros Bourie, Enrique. Op. cit., p. 126). En este sentido, debe tenerse en cuenta que se produjo un desperfecto en el inmueble que habita la demandada, el cual afecta el departamento ubicado en el piso inferior, de propiedad de la actora; y que frente a esta situación, la demandada no ha hecho nada por evitar o disminuir el daño, cuando, independientemente de si se trata o no de la dueña del inmueble, es quien reside allí, y por tanto, quien puede permitir la reparación, considerando que la demandante ha ofrecido costear la obra, ante lo cual se ha negado sin motivo aparente o razonable.

Luego, como la omisión conlleva responsabilidad civil solo excepcionalmente, según se expuso en el considerando décimo sexto, se consideran en doctrina tres situaciones en las cuales ésta se produce. Así, se estima que hay responsabilidad de este tipo cuando se trata de culpa infraccional por omisión, caso en el que la conducta que se omite es exigida por la ley; cuando el juez construye un deber de cuidado, teniendo en consideración para ello la relación entre la víctima y el agente; y cuando existe omisión dolosa.

En este último caso, se considera que la responsabilidad surge desde que la abstención se funda únicamente en el propósito de dañar, por cuanto el ilícito radica en la intención de producir un mal a otro, más que en si existe o no un deber de actuar precedente.

El presente caso reviste los caracteres precisamente de una omisión dolosa, la que se concreta cuando "*quien se niega a actuar carece de interés legítimo y la acción no le supone carga alguna, de modo que resulta claro que su inactividad sólo tiene por fundamento la intención de causar daño al tercero*" (Barros Bourie, Enrique. Op. cit., p. 127). Así, la demandada se ha negado a recibir ayuda de la

WPOYSDFCHX

demandante, sin motivo aparente o razonable; en circunstancias que la actora simplemente ha solicitado que le deje ingresar al inmueble para ejecutar la reparación con sus propios recursos, sin generar una carga a la demandada, mas ésta insiste en negarse, evidenciando de esta manera un desprecio o indiferencia a la prolongación del perjuicio que sabe que su vecina inferior padece en su calidad de vida. Pudiendo poner remedio a tal perjuicio, la demandada lisa y llanamente se ha rotunda y arbitrariamente opuesto, lo que alcanza el umbral necesario para calificar su negativa, y omisión, como dolosa.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que si bien la actora no ha basado su acción en una omisión dolosa, esta sentenciadora, conforme a la máxima *iura novit curia*, no solo tiene la atribución, sino que el deber inherente de aplicar el Derecho de conformidad a los antecedentes de hecho que fundan la pretensión, de manera que el conflicto expuesto y descrito en la etapa de discusión del proceso, pueda ser subsumido a las normas que se ajustan a la realidad material, y en definitiva, encontrar resolución ajustada a las leyes.

En este sentido, lo que relata la actora en su demanda, en relación a la conducta que la demandada ha mostrado frente al conflicto, lo cual es respaldado por la prueba rendida, se ajusta –más que a una acción negligente– a una omisión dolosa al negarse a reparar por sí misma, o permitir reparar a costa de la actora, la filtración de agua que se mantiene desde el año 2014, permaneciendo voluntariamente en esta situación de conflicto, por largo tiempo y sin razón que lo justifique.

De esta forma, el primer elemento de la responsabilidad, esto es, la conducta ilícita ejecutada por la demandada, se encuentra acreditada.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, en relación a los perjuicios reclamados, la demandante solicita la suma de $85.000, por concepto de daño emergente; y $3.000.000, por daño moral.

Respecto del daño emergente, la demandante indica en la séptima página del libelo, que corresponde a lo “*que es necesario*

WPOYSDFCHX

gastar para su completa reparación [del inmueble]*, que tiene su causa producto de los gastos en que he tenido que incurrir para reparar mi departamento y los daños que la demandada me ha provocado y del daño que la demandada ha provocado en mi departamento y su pérdida de valor…*" (sic).

Al respecto, puede decirse que lo señalado no resulta claro en cuánto a cuáles serían los ítems incluidos como daño emergente. Así, se hace referencia tanto a lo que sería necesario para efectuar la reparación completa, como a lo que ya se habría gastado en ello; además de incluirse la pérdida de valor del inmueble, y todo se avalúa en forma conjunta, sin distinción, en la suma total de $85.000, careciendo el libelo de una explicación sobre cuál fue el cálculo realizado para llegar a ese monto total.

Luego, en cuanto a la prueba rendida, el único antecedente documental relevante acerca de un posible gasto por reparación es un presupuesto acompañado en el folio 1, que contempla un costo de $56.000 por materiales, y $140.000 por mano de obra, lo cual no se condice con la suma demandada.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, en cuanto a la prueba testimonial, ambas deponentes están contestes en que el departamento de la demandante presenta daños debido a la filtración de agua desde el piso superior. Así, coinciden en que el techo del inmueble se encuentra dañado y con hongos, y que prácticamente no puede hacerse uso de la cocina y baño, sin embargo no detallan cuáles serían los montos que la demandante ha gastado o podría gastar en una futura reparación.

Lo anterior, además, puede verificarse en las fotografías acompañadas por la actora, en las cuales se observa una cañería en la zona de un techo, y puede apreciarse el mal estado en que se encuentra, sin pintura y con un agujero alrededor de la cañería; imagen que fue adjuntada también en el informe de inspección de SMAPA, donde se distingue más claramente la zona y el evidente daño.

WPOYSDFCHX

Así las cosas, la actora logra acreditar la existencia del daño en su inmueble, mas no acompaña antecedentes que permitan probar su apreciación en dinero, en el modo que fue solicitado, por lo cual la demanda será desestimada en relación al daño emergente reclamado.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, respecto del daño moral, la actora indica que proviene de encontrarse viviendo en una situación insalubre y deplorable, lo cual le ha generado una profunda crisis emocional.

Al respecto, como se expuso en el considerando precedente, el daño en el inmueble de la actora se encuentra acreditado. De esta forma, resulta efectivo que la demandante se encuentra viviendo en una situación precaria e insalubre, considerando que las testigos detallan que el techo del inmueble se encuentra con hongos y mal olor.

También precisan las testigos que la demandante, debido a la mala condición de su inmueble, debe salir constantemente de la propiedad y no puede utilizar con normalidad el baño y la cocina; situación que le ha provocado problemas de salud, estrés y un estado depresivo.

VIGÉSIMO SEXTO: Que entendiendo el daño moral, según la doctrina, como la lesión, pérdida o menoscabo de un bien puramente personal no susceptible de evaluación o tráfico económico, éste debe acreditarse por cualquiera de los medios probatorios que establece nuestra legislación, aun por presunciones, de las que los sentenciadores pueden hacer uso si fuere necesario; y que, una vez establecida su existencia, es menester determinar el monto de la indemnización del daño moral sobre la base de la prudencia y la equidad, de manera que los perjudicados tengan una reparación racionalmente equivalente al perjuicio padecido.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, si bien los problemas de salud que afectarían a la demandante producto del conflicto con la demandada, a que se refieren las testigos, no son respaldados por otra prueba, desde que los documentos agregados al respecto en el folio 1, son informes médicos de fechas anteriores a los hechos fundantes de esta

WPOYSDFCHX

demanda o no dan cuenta de una enfermedad que pueda ser vinculada con la conducta ilícita de la demandada, como el certificado de julio de 2016 que solo indica que la actora sufre de hipertensión arterial (números 9, 10 y 11 del considerando cuarto), no cabe duda que el encontrarse habitando en un inmueble con los daños que se han descrito, trae aparejado un daño moral significativo.

Debe tenerse en cuenta, además, que la demandante se ha visto impedida de usar y gozar de su inmueble como legítima propietaria, que –como señalan las testigos–, debe salir constantemente del departamento para evitar el perjudicial ambiente en que se encuentra, e incluso se ha visto en la necesidad de utilizar el baño y la cocina de vecinos.

La situación descrita, y que se encuentra suficientemente acreditada con la prueba testimonial aportada, afectaría negativamente a cualquier persona en su calidad de vida, provocando frustración y menoscabo emocional evidente, considerando además que el conflicto pudo resolverse fácilmente desde un principio, solo con la mínima e inocua cooperación de la demandada, quien debía simplemente permitir el ingreso a su domicilio para realizar una reparación que ni siquiera le significaría un costo económico.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, por consiguiente, la existencia del daño moral resulta probada como una consecuencia de la situación que se ha acreditado a partir de las declaraciones de las testigos, las cuales constituyen plena prueba, según se explicó en el considerando décimo tercero, y será avaluado prudencialmente por esta sentenciadora en la suma de $2.500.000.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, en cuanto al último elemento de la responsabilidad, resulta evidente que los daños sufridos por la demandante, tienen su origen en la conducta ilícita de la demandada, quien se ha negado durante años a permitir la reparación de la filtración de agua, por lo cual la causalidad entre los otros dos requisitos de la acción se tiene por acreditada.

WPOYSDFCHX

TRIGÉSIMO: Que, de esta manera, encontrándose presentes los elementos de la responsabilidad extracontractual de acuerdo a lo que se viene analizando, la demanda será parcialmente acogida, solo en cuanto se condenará a la demandada a indemnizar el daño moral sufrido por la demandante, con la suma de $2.500.000, rechazándose en relación al daño emergente, debido a la falta de prueba en cuanto a su avaluación.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, ahora, toca referirse a la otra solicitud de la demandante, consistente en que se condene a la demandada a reparar la filtración de agua.

Como fue explicado en el considerando octavo, lo pretendido por la demandante no es solo la indemnización de perjuicios, a pesar que solo se refirió a esta acción a lo largo del libelo. Así, la actora incluyó, únicamente en el petitorio, sin desarrollar sus fundamentos jurídicos, una acción que tiene por finalidad la reparación de la filtración a costa de la demandada.

Al igual que en el análisis de la acción indemnizatoria, en este caso, debe tenerse presente el principio *iura novit curia*, según fue explicado en el considerando vigésimo segundo, por lo que, a pesar de la ausencia de argumentos jurídicos que presenta la demanda, se pasará a revisar igualmente el fondo de la cuestión, para encontrar una solución ajustada a Derecho.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, la cuestión de hecho central a tener en cuenta, consiste en que la demandante es propietaria del departamento N° 16 del edificio ubicado en La Galaxia N° 1746, comuna de Maipú, y que, como fue expuesto en el considerando vigésimo séptimo, se ha visto privada de usar y gozar del inmueble debido a los daños que se han producido por la filtración de agua proveniente del departamento ubicado en el piso superior.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que, la situación descrita, presenta claramente una similitud con los conflictos de los que se hace cargo la teoría de las inmisiones, la cual "*postula, en términos sencillos, que el dueño o poseedor de un predio puede exigir la cesación de la*

WPOYSDFCHX

penetración en su inmueble ejercida desde otro predio, que afectan de manera sustancial sus facultades de uso y goce en aquél. De acuerdo con el Derecho comparado, se puede recurrir a acciones de carácter cautelar y de fondo, encontrándose entre estas últimas dos acciones diversas, una para exigir la cesación de la conducta inmisiva, que se suele denominar acción negatoria, y otra para exigir los perjuicios que se derivan de la misma", que pueden ejercerse en forma conjunta, desde que emanan de los mismo hechos (Amunátegui Perelló, Carlos. "Acción de responsabilidad y teoría de las inmisiones", en Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2013, primer semestre, p. 54).

En el mismo sentido, se ha explicado que la teoría, ante una situación de inmisión, "*faculta al poseedor de un inmueble o a quienes tienen derechos reales constituidos en él, a solicitar el cese de la actividad o la indemnización pertinente por concepto de turbación o molestia de la posesión*" (Tisné Niemann, Jorge. "La teoría de las inmisiones como fundamento dogmático de la protección jurídica privada ante el ruido", en Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2013, primer semestre, p. 123).

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, al respecto, debe tenerse en cuenta la descripción del problema expuesto en la demanda, así como lo que detalla la testigo doña Juana Quiroz Oliva, quien relata que puede apreciarse a simple vista en el inmueble de la demandante, que cada vez que se utiliza el baño en el departamento del piso superior donde habita la demandada, comienza a escurrir agua hacia el primer piso.

Así, el uso que la demandada hace del departamento N° 26, produce una inmisión en el departamento N° 16, que consiste en una filtración de agua que escurre desde el segundo al primer piso del edificio; lo cual ha causado, en definitiva, un daño que impide a la actora usar y gozar de su inmueble.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, la referida teoría presenta aplicación a través de la acción que se ha denominado en doctrina como "acción

WPOYSDFCHX

negatoria”, cuyo objeto es, en último término, la cesación de los actos inmisivos que perturban la posesión, y puede deducirla el dueño del inmueble afectado (o quien tenga derechos reales constituidos en él), en contra del autor de las perturbaciones, independientemente de si éste es dueño o no del inmueble desde donde se produce la inmisión.

En relación con el sujeto pasivo de la acción, resulta útil tener en cuenta que la teoría en cuestión surge en el ámbito de los conflictos vecinales que se producen por las inmisiones. Es necesario considerar que “*los problemas de vecindad contemporáneos no dicen relación directa con el dueño del inmueble involucrado sino con el poseedor material que lo usa o goza*…”, que “*el concepto de vecino admite un cuerpo de personas ligadas a un inmueble considerablemente mayor al exclusivo propietario*”, y que “*la relación no se erige en función del título de propiedad sino de la proximidad entre aquellos que utilizan un inmueble para su habitación*” (Tisné Niemann, Jorge. Op. cit., pp. 127 y 128).

De esta manera, comprender que el objeto de la teoría es defender el ejercicio pleno del dominio u otros derechos constituidos sobre un inmueble frente a inmisiones provenientes de otro, permite darle aplicación en el presente caso, atendido que no se ha acreditado en autos el título por el cual la demandada ocupa el departamento que habita; mas se ha podido comprobar la relación de vecindad entre las partes.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, de esta manera, la actora, como dueña del departamento N° 16 del edificio ubicado en La Galaxia N° 1746, comuna de Maipú, tiene pleno derecho a perseguir que la perturbación en el uso y goce de su inmueble se detenga, lo que en definitiva implica que la demandada deberá hacerse cargo de la filtración de agua generada por el uso que ella hace del departamento N° 26 del mismo edificio, o permitir el ingreso a su domicilio para ejecutar esta reparación, a su costa, pues es esta la única forma de hacer cesar la inmisión.

WPOYSDFCHX

Por ello, la demanda será acogida, en cuanto a la solicitud de reparación de la filtración, como se dirá en lo resolutivo.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que el resto de antecedentes probatorios, alegaciones de las partes y/o defensas, en nada obstan al raciocinio hasta aquí vertido, por lo que resulta inoficioso extenderse en un mayor análisis.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 582, 1437, 1698, 2314 y siguientes del Código Civil; y artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. Que **se acoge parcialmente la demanda** deducida con fecha 1 de agosto de 2017, y en consecuencia, se condena a la demandada a:

a) Pagar a la demandante la suma de $2.500.000 por concepto de daño moral, reajustada conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de la dictación de esta sentencia y su pago efectivo, y con intereses corrientes desde que el fallo quede ejecutoriado;

b) Reparar, a su costa, la filtración de agua proveniente desde el baño del departamento N° 26 del edificio ubicado en calle La Galaxia N° 1746, Villa Esperanza II, comuna de Maipú, dentro del plazo de dos meses contados desde que la sentencia quede ejecutoriada; y

c) En caso de no dar cumplimiento a lo indicado en el punto anterior dentro del plazo establecido, la demandada deberá permitir la reparación, a su costa, para lo cual se facultará a la demandante a ingresar al inmueble junto con el personal necesario para ejecutar la obra, lo que se hará con el auxilio de la fuerza pública, en caso de ser requerido.

II. Que **se condena en costas a la demandada**.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

ROL C-19313-2017

WPOYSDFCHX

Pronunciada por doña Daniela Royer Faúndez, Juez Titular.

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

WPOYSDFCHX

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

DANIELA ANDREA ROYER FAUNDEZ
Fecha: 17/11/2020 21:43:31