

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 29° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-29023-2017
CARATULADO : MEDINA / INMOBILIARIA PARQUE LAGUNA

Santiago, doce de Marzo de dos mil diecinueve

VISTOS:

Luis Humberto Núñez Martínez, abogado, domiciliado Huérfanos N° 1160, oficina 814, Santiago, en representación convencional de Sandra Eugenia Medina Rodríguez, comerciante, del mismo domicilio, interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio ordinario en contra de Inmobiliaria Parque Laguna S.A, del giro de su denominación, domiciliada en Avenida La Dehesa N° 1201, oficina 811, Torre Norte, Lo Barnechea, representada por su Gerente General, Christian Adolfo Basaure Contreras, ingeniero comercial, del mismo domicilio.

Señala que como fuera público y notorio, en la madrugada del día 27 de febrero de 2010 un terremoto grado 8,8 en la Escala de Richter azotó gran parte del territorio nacional. En Santiago su intensidad se registró en 8,3 grados de esa misma escala. Afirma que como consecuencia de dicho movimiento telúrico, el edificio ubicado en Avenida Presidente Balmaceda N° 2150, denominado: "Central Park", sufrió severos daños estructurales en su sector oriente, colapsando un pilar de hormigón armado, provocando una fractura en las losas desde el tercer subterráneo hasta el piso 19, quedando a la vista gran parte de la enfierradura y que en algunos puntos se podía ver hacia otro recinto. Agrega que se cortó el suministro eléctrico, de modo que los habitantes, entre los que se encontraba su representada, propietaria del departamento 1109 del piso 11, debieron huir a pie por las escaleras. Dice que transcurrida una hora y media de ocurrido el sismo mayor, acudió el Alcalde de Santiago, sr. Zalaquett, junto a Carabineros, y se ordenó por megáfono la evacuación completa del edificio. Indica que a poco andar, con fecha 4 de marzo de 2010, la Alcaldesa Subrogante de la I. Municipalidad de Santiago, María Loreto Silva Rebeco, decretó la "inhabitabilidad y desalojo de los ocupantes".



Foja: 1

Agrega que el edificio fue construido íntegramente por la Constructora DLP Limitada, por contrato celebrado con Inmobiliaria General S.A. (IGSA S.A.), de fecha 20 de septiembre de 2001, que desarrolló el proyecto de ingeniería, asumiendo –IGSA- la responsabilidad por los daños que sufrieron los propietarios y, a manera de indemnización- compró los departamentos de la mayoría de los damnificados. Refiere que en total adquirió los derechos de 151 departamentos, lo que representa un 91,058% de los derechos, destacando que 7 propietarios se negaron a vender, entre los cuales se encuentra su representada, quien estaba esperando que ocurriera la recepción final de los trabajos para volver a ocupar su departamento, el cual se encontraba en perfectas condiciones. Dice que IGSA S.A. decidió vender los departamentos a una empresa filial y sucesora legal de la misma, de nombre: Inversiones y Gestión S.A, y que esta última vendió los 151 departamentos a Inmobiliaria Parque Laguna S.A, empresa que en junio de 2015 contrató una constructora, que ingresó e inició los trabajos de reparación del edificio, haciendo concurrir a una ingente cantidad de maestros del rubro, maquinarias, andamios, camiones, otros vehículos, materiales, etc.

Indica que este personal, sin autorización de su dueña, derribó la puerta y utilizó el departamento 1109 para distintas faenas y propósitos durante todo el tiempo que duraron los trabajos hasta octubre - noviembre de 2016. Asimismo, que una vez finalizados los trabajos, dejaron el departamento abandonado, en estado catastrófico o ruinoso, según califica, tanto en los pisos como en los muros, artefactos, instalaciones eléctricas en mal estado con riesgo de cortocircuito e incendio, closets inútiles y otros tantos numerosos daños.

Esgrime que la responsabilidad recaería en la Inmobiliaria, porque fue la que contrató a la empresa constructora para la reparación del edificio. Considera que la demandada debió haber revisado los trabajos para constatar que ellos no hubieren dejado secuelas de daños en los sectores donde trabajó la constructora. Estima que el resultado demostraría la negligencia de Parque Laguna S.A. y su consecuente responsabilidad en los daños ocasionados al departamento 1109.

Sostiene que la regulación de la responsabilidad extracontractual se encuentra establecida en el Libro IV, Título XXXV del Código Civil, en especial, en sus artículos 2314 y 2329. Destaca que en la especie habría existido una grave negligencia de la demandada, lo que justificaría en derecho la presente acción. Añade que los daños materiales ocasionados por la invasión ilegítima del departamento 1109, de propiedad de su representada, tendrían un costo de reparación no inferior a los \$8.000.000. Asimismo, que el valor del arrendamiento



Foja: 1

de un inmueble que la dueña se ha visto obligada a mantener desde octubre de 2016 para fines de habitación, por un valor mensual de \$300.000, acumulan un gasto por este concepto de \$3.600.000, más las rentas que se devenguen durante la secuela del juicio. En cuanto al daño moral, señala que éste se habría manifestado en que justamente cuando veía que por fin iba a recuperar su departamento, más amplio y cómodo que el que estaba arrendando, cuando había decidido tomar posesión de él para ocuparlo desde el primer día que se permitiera el regreso, se encontró con que estaba casi enteramente destruido, situación que le habría generado desilusión y una depresión profunda, ya que nuevamente tendría que postergar su anhelo de vivir en lo suyo, de modo más cómodo y agradable, sin tener que pagar una renta. Reflexiona acerca de este concepto y lo avalúa en la suma de \$8.000.000.

Pide se condene a la demandada al pago de una indemnización por daño material de \$8.000.000, más la suma de \$3.600.00 a fin de indemnizar las rentas de arrendamiento que ha debido pagar a partir de octubre de 2016, más las que se devenguen durante la secuela del juicio y por concepto de daño moral otros \$8.000.000, con costas.

Con fecha 28 de marzo de 2018 se notifica la demanda a la parte demandada.

Con fecha 20 de abril de 2018 la parte demandada contesta.

Alega la falta de legitimación pasiva de su representada, ya que con fecha 27 de agosto de 2015 tuvo lugar la "Asamblea Extraordinaria de Comunidad Edificio Central Park", que fue reducida a escritura pública el 3 de Septiembre del mismo año. En esa oportunidad, según da cuenta el punto uno del acta que se levantó, la comunidad de copropietarios resolvió: *"aprobar la Reconstrucción del Condominio "Central Park", ubicado en Avenida Presidente Balmaceda número dos mil ciento cincuenta, comuna de Santiago, y la ejecución de obras de reconstrucción y reparación de los bienes comunes del mismo por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A, conforme al proyecto, planos y especificaciones propuestas por ésta."* Agrega que la comunidad de copropietarios del edificio otorgó mandato a su representada para efectuar las reparaciones que habrían provocado los daños que se alegan en la demanda, de manera tal que los efectos de cualquier contrato, convención o acto jurídico que Inmobiliaria Parque Laguna S.A. haya celebrado para la ejecución de las obras encargadas, habrían recaído necesariamente en la comunidad, de la que tanto la sra. Medina como su representada son parte. Así, concluye que la demandante debió haber dirigido su



Foja: 1

acción en contra de la comunidad, o bien, en contra de la empresa constructora que, en los hechos, ejecutó las obras de reparación, por encargo de la comunidad, que sería el agente causal directo de los perjuicios demandados, según se desprende inequívocamente de la lectura del libelo.

Adicionalmente, que en la “Asamblea Extraordinaria de Comunidad Edificio Central Park” que tuvo lugar el 13 de octubre de 2016, reducida a escritura pública el día 20 del mismo mes y año, se acordó: “aprobar la cuenta presentada por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A”, en relación con las obras de reparación ejecutadas en virtud del mandato que le fuera conferido a esta última, respecto de lo cual la demandante no efectuó observación o reparo alguno.

Sostiene que para el evento que se considere que la demandada tiene legitimación pasiva para actuar en este juicio, de todas formas niega y controvierte la totalidad de los hechos en que se funda la demanda de autos, por no ser efectivos, de manera tal que la demandante deberá acreditarlos, de conformidad a las reglas del *onus probandi*. Así, estima que no tiene aplicación ninguna de las normas que su contraparte invoca como fundamento legal de la acción. En cuanto a los perjuicios demandados, igualmente los niega y controvierte tanto su existencia como su cuantía. Respecto del arrendamiento que la demandante dice haber pagado desde octubre de 2016, para fines de habitación y hogar, por un valor mensual de \$300.000, lo que acumularía un monto de \$3.600.000, hace presente que el Decreto de Inhabitabilidad del edificio fue alzado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago con fecha 13 de enero de 2017, por lo que la actora no podría pretender el reembolso de las rentas de arrendamiento entre los meses de octubre de 2015 y enero de 2017.

Con fecha 2 de mayo de 2018 se tiene por evacuado el trámite de la réplica, en rebeldía de la demandante.

Con fecha 11 de mayo de 2018 la parte demandada evacúa el trámite de la réplica, ratificando lo expresado en su contestación.

Con fecha 8 de agosto de 2018 se llama a las partes a conciliación, sin éxito.

Con fecha 10 de agosto y 11 de diciembre de 2018 se recibe la causa a prueba.

Con fecha 1 de febrero de 2019 se cita a las partes a oír sentencia.



CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con el fin de acreditar sus asertos, la parte demandante rindió, en lo pertinente para la presente litis, la siguiente prueba:

Instrumental.

1.- Copia de artículo de prensa datado el 14 de agosto de 2017, titulado: "Los edificios fantasmas que dejó el 27/F".

2.- Copia de instrumento denominado: "Acta de inspección ocular", de 24 de agosto de 2017, suscrita por Eulogio Baeza Gutiérrez, Notario Público. En el documento se señala que el ministro de fe se constituyó en el inmueble de calle Balmaceda N° 2150, departamento 1109, y constató: "1) *En la sala de living-comedor, muro del costado poniente, extremo inferior, sur, una caja de terminal eléctrico, sin su respectivo enchufe, con cables eléctricos colgando hacia el exterior, y conectados a la energía eléctrica, con evidente riesgo de corto-circuito o que pueda afectar a alguna persona con un golpe de electricidad. En el muro del costado norte, abajo, los zócalos en mal estado. Piso flotante o flexit, manchado, y las placas respectivas no ajustan en forma correcta, dejando huecos entre ellas, especialmente en las puntas.* 2) *Baño de visita: tina saltada, falta un azulejo en su costado, dejando hueco a la vista, bajo la tina; estanque W-C con tapa suelta y al soltar el agua hacia la taza, ésta escurre completamente, sin dejar la porción necesaria de líquido para impedir el ingreso de gases y malos olores desde el sistema de alcantarillado.* 3) *Dormitorio principal: Piso flotante en mal estado, placas no ajustan perfectamente y falta terminación a la entrada de la puerta; la puerta misma, manchada. Closet sin sus respectivas cajoneras, y los que están sueltos al lado afuera, no calzan con los espacios y rieles diseñados para ellos. Enchufes del sistema eléctrico sin sus respectivas tapas, y en algunos, cables sueltos y energizados, pero sin respectivos enchufes.* 4) *Baño Principal: no funciona correctamente el WC, azulejos quebrados en muros y pisos sin terminar.* 5) *Dormitorio de visita: piso flotante suelto, sin ajustar placas y manchado, muros con pintura manchada y descascarada por la humedad.* 6) *Cocina: piso manchado y cerámicos del piso quebrados; mueble de cocina en mal estado, puertas con bisagras sueltas y manchadas. Cerámica de los muros con perforaciones; cajas del sistema eléctrico vacías, con cables a la vista, sin enchufes. La impresión general de la visita es que se trata de un departamento en el cual no se realizó trabajo de terminaciones en forma adecuada, ni con los materiales y artefactos nuevos o de calidad, pues los existentes dan la impresión de ser de segunda mano o usados"(sic). Además se incluye una fotografía en blanco y negro.*



Foja: 1

3.- Copia de 5 fotos en blanco y negro. que cuentan con firma y timbre de Eulogio Baeza Gutiérrez, Notario Público.

4.- Copia de certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 3 de enero de 2019, respecto de inmueble ubicado en calle Balmaceda N° 2150, departamento 207, Santiago. En avalúo total se señala la cantidad de \$40.801.912.

Testimonial.

Víctor Manuel García Contreras, quien señala que se han producido daños al departamento de la actora a raíz de una negligencia del personal de reparación de los daños del edificio ocurridos por el terremoto del año 2010. Señala que la Inmobiliaria compró un número de departamentos del edificio, con excepción de siete, uno de los cuales era de la demandante. Como los subcontratistas de la Inmobiliaria Parque Laguna querían hacer reparaciones en el piso, necesitaban un departamento como bodega o almacenaje y simplemente rompieron la chapa e ingresaron al inmueble de la actora y lo utilizaron como tal. Dice que el plan debe haber sido repararlo, lo cual no ocurrió, por lo que se dañaron los pisos, paredes y baños, lo que habría afectado mental y financieramente a la sra. Medina. Todo lo anterior le consta porque vive en el edificio, estando en el período de dos años que duraron las reparaciones. Agrega que después del terremoto, del piso 4° hacía arriba y con excepción de los pisos 18 y 19, no se sufrieron daños, siendo él propietario del departamento 604, que tampoco sufrió daños. Indica que después del terremoto la Municipalidad decretó la inhabilitación del edificio por los daños estructurales graves del mismo.

Óscar Juan Rodríguez Fuentes, quien señala haber visto el departamento de autos aproximadamente en abril de 2017, porque fue a realizar, a petición de la demandante, un levantamiento para la elaboración de un presupuesto de reparación de los daños producidos, no sabiendo quién hizo tales daños, encontrándose con que el inmueble tenía la luz mala, que había que cambiar gran parte de la grifería, pintura y piso flotante, el cual se encontraba reventado por la humedad, cuestión que lo hacía inhabitable. Señala que el trabajo total de reparación costaba alrededor de 12 o 14 millones de pesos, cuestión que la actora no pudo realizar porque no tenía dinero.

SEGUNDO: Que la parte demandada, por su lado, con el fin de acreditar sus alegaciones, excepciones y defensas, acompañó en lo pertinente para la presente litis, la siguiente prueba instrumental:



Foja: 1

1.- Copia de escritura pública de 3 de septiembre de 2015, repertorio N° 16.350. El documento da cuenta de la reducción a escritura pública del “Acta de asamblea extraordinaria de comunidad edificio Central Park” de 27 de agosto de 2015. En materias contenidas en la tabla de la asamblea se señala: *“Uno.- Respecto a la primera materia: Aprobar la Reconstrucción del Condominio y la ejecución de obras de reparación de las unidades y bienes comunes del mismo, conforme al proyecto, planos y especificaciones propuestas a la Asamblea por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A, junto con el financiamiento necesario para ello. Se procede a la votación, estando el cien por ciento de los presentes con derecho a voto a favor de aprobar la Reconstrucción del Condominio "Edificio Central Park", ubicado en Avenida Presidente Balmaceda número dos mil ciento cincuenta, comuna de Santiago, y la ejecución de obras de reconstrucción y reparación de los bienes comunes del mismo por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A, conforme al proyecto, planos y especificaciones propuestas por ésta. De la misma forma y en cuanto al financiamiento, se acuerda que el financiamiento de la reconstrucción y obras de reparación, corresponda a cada copropietario respecto de su unidad, no obstante que lo correspondiente a los bienes comunes, sea ejecutado y financiado por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A, quien luego solicitará el correspondiente reembolso a los restantes copropietarios, según su participación y derechos en los bienes comunes. Para estos efectos, se deja constancia que Inmobiliaria Parque Laguna S.A. ha presentado a los copropietarios un presupuesto estimativo de gastos de reparación de los bienes comunes por la suma total de sesenta y un mil cuatrocientas veintinueve Unidades de Fomento, el que es aprobado por la Asamblea, sujeto a la condición de que si el presupuesto definitivo total excede dicha suma, la diferencia deberá ser financiada y pagada exclusivamente por Inmobiliaria Parque Laguna S.A.”* (sic).

2.- Copia de escritura pública de 20 de octubre de 2016, repertorio N° 20.893. El documento da cuenta de la reducción a escritura pública del “Acta de asamblea extraordinaria de comunidad edificio Central Park” de fecha 13 de octubre de 2016. En el instrumento se señala: *“Respecto de la tercera materia de la Tabla: El copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A. procede a presentar la cuenta de los gastos realizados y por realizar, respecto de las obras de reconstrucción y reparación de los bienes comunes del Condominio, según documento que se entrega a todos los asistentes. Conforme dicha cuenta, aparece que el gasto total por dichas obras asciende a la suma de cincuenta y tres mil trescientas ochenta y seis coma sesenta Unidades de Fomento,*



Foja: 1

correspondiente al valor del cien por ciento de los trabajos de reconstrucción y reparación. La Asamblea, por unanimidad de los presentes con derecho a voto, acuerda aprobar la cuenta presentada por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A. Se deja constancia que el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A. ha comprometido y pondrá a disposición de los copropietarios, a través de don Alfredo Hetz Henríquez, por el plazo de treinta días contados desde esta fecha, el total de los documentos que respaldan la rendición de cuenta antes señalada, para revisión y eventuales observaciones. A continuación la Asamblea acordó por unanimidad que el reembolso de lo gastado y rendido precedentemente, según aparece en el documento entregado en la cuenta, se efectúe mediante el cobro de una y hasta tres cuotas de gastos comunes extraordinarias, a elección de cada copropietario, y en la proporción de derechos que a cada uno de ellos corresponde en los bienes comunes, a contar del gasto común del mes de diciembre de dos mil dieciséis, facultándose expresamente a la nueva Administración para realizar dicho cobro y proceder al reembolso al copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A.” (sic).

3.- Copia de contrato denominado “reparación a suma alzada proyecto obras de reparación estructural Edificio Central Park o Parque Laguna”, de 17 de noviembre de 2015, celebrado entre Construcciones Especializadas Limitada, como contratista o constructora, e Inmobiliaria Parque Laguna S.A, en representación de la comunidad de copropietarios del edificio Central Park, como la mandante. En su cláusula primera se señala: “*El Mandante, representado como se ha dicho, encarga al Contratista, para quien acepta su representante señalado en la comparecencia, bajo su cuenta y riesgo y a suma alzada, la íntegra ejecución de los trabajos que demanden la total y completa terminación del Proyecto denominado "Obras de reparación estructural Edificio Parque Laguna (Central Park)", a materializarse en el edificio ubicado en calle Balmaceda 2150, comuna de Santiago. Las principales actividades que contempla el presente contrato son las siguientes: a) Instalación de faenas. b) Ejecución de recrecido, demolición y recuperación de muros, losas, vigas, pilares y cualquier otro elemento indicado en el proyecto de reparación desarrollado por la oficina de cálculo estructural Santolaya Ingenieros Consultores. c) Reposición de instalaciones afectadas en el proyecto. Esto corresponde a la prolongación de todos los arranques sanitarios, eléctricos o cualquier otra instalación que fuese intervenida producto del recrecido de los muros. d) Reforzamiento con Fibra de Carbono. e) Inyección de fisuras. Ítem contratado a serie de precios unitarios, incorporando un valor proforma entre el segundo subterráneo y tercer piso. El*



Foja: 1

valor por serie de precios unitarios ofertado se mantiene en todos los otros niveles y áreas del edificio. f) Retiro de escombros y transporte de material a botadero autorizado. g) Desmovilización de la instalación de faenas. h) Aseo y entrega de las áreas a trabajar. Se deja expresa constancia que las labores antes señaladas no podrán interpretarse de manera restrictiva, es decir, el contratista estará obligado a realizar todas aquellas labores necesarias para el cumplimiento de las condiciones señaladas en la Bases Administrativas del proyecto, así como todas aquellas que sean conexas o complementarias” (sic). En la cláusula octava del contrato se pactó el plazo de terminación de la obra, que era de 150 días corridos, a contar del 10 de noviembre de 2015.

TERCERO: Que, así las cosas, corresponde valorar las probanzas rendidas por las partes, comenzando por los instrumentos. En este sentido, no se registran impugnaciones fundadas en causal legal acogidas respecto de ninguno de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, ni alegaciones respecto de las virtudes formales de los públicos. En consecuencia, se les reconoce el valor probatorio que la propia ley les atribuye, según su naturaleza, salvo los privados emitidos por terceros y que no fueron ratificados en juicio, como el acta de inspección ocular de fecha 24 de agosto de 2017, con sus cinco fotografías, y el contrato de reparación a suma alzada designado como “*obras de reparación estructural Edificio Central Park o Parque Laguna*”, de fecha 17 de noviembre de 2015, los cuales se tendrán únicamente como base de una presunción judicial.

A la copia del artículo de prensa de fecha 14 de agosto de 2017 no se le dará valor probatorio, por su origen y por no aportar al esclarecimiento de los hechos.

Por otro lado, las declaraciones de Víctor Manuel García Contreras y Óscar Juan Rodríguez Fuentes, presentadas por la parte demandante, tampoco aportaron de forma significativa y relevante al esclarecimiento de los hechos. En efecto, puede estimarse en principio que el testimonio del sr. García podría tener alguna utilidad, desde que señala haber visto los daños con que habría quedado el departamento de la actora, con posterioridad al terremoto acaecido en febrero de 2010, aunque sin precisar cuándo, lo que es relevante, atendido que las faenas de reparación habrían comenzado recién a fines de 2015, conforme al contrato a suma alzada acompañado, ignorándose el estado anterior del inmueble. Por ello, su sola versión no es suficiente, porque no expresa con claridad la época en que tales deterioros se habrían verificado, limitándose a señalar que ocurrieron con motivo de la reparación del edificio. Tampoco es preciso al designar a los



Foja: 1

supuestos responsables. Por ende, aun cuando se otorgue a dicho testimonio el valor que señala el artículo 384 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, no podría predicarse que dicha presunción goce de los atributos que señala el artículo 1712 del Código Civil, que las supone “graves, precisas y concordantes”.

Por último, la exposición del sr. Rodríguez carece de relevancia, puesto que concurre al inmueble y toma conocimiento de su estado con la finalidad de realizar un presupuesto, que tampoco obra en autos, así como para realizar un trabajo de reparación, que no se habría materializado, puesto que señala que la actora no disponía de recursos para ello.

CUARTO: Que a partir de los hechos no discutidos y con los medios de prueba previamente valorados, cabe deducir, al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes a juicio del Tribunal, para formar el convencimiento legal de los siguientes hechos:

1.- Que con posterioridad al terremoto de febrero del año 2010, en marzo de ese año, la I. Municipalidad de Santiago decretó la inhabilitación del inmueble ubicado en Avenida Presidente Balmaceda N° 2150, denominado “Central Park”, donde se ubica el departamento 1109, que pertenece a la parte demandante, el cual, si bien no habría sufrido deterioros evidentes con ocasión del sismo, sin embargo, por encontrarse en copropiedad con otros inmuebles que si los padecieron, se entiende que resultó afectado por daños o fallas de naturaleza estructural.

2.- Que con fecha 27 de agosto de 2015 se celebró la asamblea extraordinaria de la comunidad edificio Central Park. En la instancia, se aprueba la reconstrucción del condominio y la ejecución de obras de reparación de las unidades y bienes comunes, conforme al proyecto, planos y especificaciones propuestas a la asamblea por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A, junto con el financiamiento necesario para ello. Se procede a la votación, estando el 100% de los presentes con derecho a voto a favor de aprobar la reconstrucción y la ejecución de obras de reparación de los bienes comunes por parte de Inmobiliaria Parque Laguna S.A, conforme al proyecto, planos y especificaciones propuestas por ésta. De la misma forma y en cuanto al financiamiento, se acuerda que el financiamiento de la reconstrucción y de las obras de reparación corresponde a cada copropietario respecto de su unidad, no obstante que lo atinente a los bienes comunes iba a ser ejecutado y financiado por el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A, quien luego solicitaría el correspondiente



Foja: 1

reembolso a los restantes copropietarios, según su participación y derechos en los bienes comunes. En el mismo acto se deja constancia de que Inmobiliaria Parque Laguna S.A. presentó a los copropietarios un presupuesto estimativo de gastos de reparación de los bienes comunes, por la suma total de 61.429 Unidades de Fomento, que es aprobado por la Asamblea, sujeto a la condición de que si el presupuesto definitivo total excede dicha suma, la diferencia sería financiada y pagada exclusivamente por Inmobiliaria Parque Laguna S.A.

3.- Que con fecha 17 de noviembre de 2015 se celebra un contrato de reparación a suma alzada del proyecto denominado "obras de reparación estructural Edificio Central Park o Parque Laguna", entre Construcciones Especializadas Limitada como contratista o constructora, e Inmobiliaria Parque Laguna S.A, *en representación de la comunidad de copropietarios del edificio Central Park*, la mandante. El objeto de la convención es que la contratista, bajo su cuenta y riesgo y a suma alzada, realice los trabajos necesarios para la completa terminación del proyecto de reparación estructural del edificio ubicado en calle Balmaceda N° 2150, Santiago, con un plazo de 150 días corridos a contar del 10 de noviembre de 2015.

4.- Que con fecha 13 de octubre de 2016 se realiza una asamblea extraordinaria de la comunidad edificio Central Park, ocasión en que el copropietario Inmobiliaria Parque Laguna S.A. procede a presentar la cuenta de los gastos realizados y por realizar, respecto de las obras de reconstrucción y reparación de los bienes comunes del condominio, según documento que se entrega a todos los asistentes. Conforme dicha cuenta, aparece que el gasto total por las obras asciende a la suma de 53.386,60 Unidades de Fomento, correspondiente al valor del 100% de los trabajos de reconstrucción y reparación. La Asamblea, por unanimidad de los presentes con derecho a voto, acuerda aprobar la cuenta presentada.

5.- Que con fecha 24 de agosto de 2017 el Notario Público Eulogio Baeza Gutiérrez se constituye en el inmueble de calle Balmaceda N° 2150, departamento 1109, y constata que el departamento presenta problemas y daños en pisos, paredes, puertas y artefactos varios, en dormitorios y baños. Los hechos evidenciados los plasma en un acta de inspección ocular.

QUINTO: Que para determinar si procede o no declarar el derecho que se persigue, se requiere la presencia copulativa de los siguientes requisitos: a) que exista un hecho ilícito doloso o culposo, que sea imputable a la parte demandada; b) que este hecho doloso o culposo haya causado un perjuicio o daño a la parte



Foja: 1

demandante; c) que entre el hecho ilícito y el perjuicio producido exista una relación de causalidad, esto es, que los daños o perjuicios sufridos por la víctima, sean una consecuencia inmediata y directa de aquél.

SEXTO: Que con la prueba valorada, si bien puede observarse la existencia y constatación por parte de terceros –un ministro de fe y un testigo- de una situación dañosa en el inmueble de propiedad de la actora, consistente en problemas en pisos, muros, baños, dormitorios y otros, lo que a priori podría entenderse que satisface el segundo elemento de la responsabilidad extracontractual en estudio, lo cierto es que no resulta posible concatenar tales detrimentos específicos con un hecho de la parte demandada.

Como ha señalado nuestra doctrina nacional, para que haya responsabilidad es necesario que se dé un acto humano, es decir, lo que suele denominarse en la nomenclatura civilista, un hecho del hombre voluntario. Puede consistir en una conducta positiva (*facere*) u omisiva (*non facere*). En consecuencia, es necesario que el daño provenga de un comportamiento objetivamente ilícito, contrario al ordenamiento, contrario a lo justo. Así se deduce de las siguientes disposiciones: 1) El artículo 1437 señala que las obligaciones nacen de, entre otras fuentes, un *“hecho que ha inferido injuria o daño”*. 2) El artículo 2284 dispone que *“Si el hecho es ilícito y cometido con intención de dañar, constituye un delito. Si el hecho es culpable, pero cometido sin intención de dañar constituye un cuasidelito”* (Corral Talciani, Enrique (2002). Lecciones de Responsabilidad Civil Extracontractual. P. 112 y 118).

En suma, para que haya responsabilidad, el presupuesto vital, esencial y *sine qua non* es la existencia de un acto ilícito de la demandada, el cual no puede deducirse ni concluirse con la prueba rendida. En efecto, no consta que los daños existentes en el departamento de la demandante provengan de un hecho ilícito de Inmobiliaria Parque Laguna S.A, en un contexto temporal determinado, puesto que ni el ministro de fe, ni el testigo García Contreras pudieron precisar el tiempo o periodo en que tales actos se habrían fraguado, puesto que el aporte del testigo, en este punto, fue muy genérico, conforme ya se analizó, mientras que el Notario concurrió al lugar con bastante posterioridad, es decir, para ver y certificar sobre hechos consumados. Por tanto, no existiendo presunciones graves, precisas y concordantes que permitan establecer con certeza el hecho reprochado, tampoco será factible atribuir alguna culpabilidad. Por el contrario, valorándose dicho elemento subjetivo en abstracto, se aprecia que la conducta desplegada por la demandada fue diligente, desde que dio cumplimiento al mandato recibido de la



Foja: 1

comunidad de copropietarios del edificio, encargándose de contratar para llevar a cabo las reparaciones y obras tendientes a mitigar y solucionar los daños generados por el terremoto de fines de febrero de 2010, rindiendo cuenta de dichas gestiones ante quien correspondía, es decir, sus mandatarios, en asamblea celebrada para tal efecto, acto en que la demandante no consta haya objetado el resultado ni que haya manifestado las situaciones que acá describe, cuando todo indica que tal cuenta fue precedida de una revisión de parte de los interesados.

SEPTIMO: Que, como se ha dicho, en el presente caso no existen presunciones graves, precisas y concordantes respecto de la oportunidad en que se gestaron los daños, ni de sus responsables.

Por ende, resulta clarificador el raciocinio de la Excma. Corte Suprema acerca de los atributos de las presunciones:

“En primer término, la gravedad -se ha dicho- es la fuerza, entidad o persuasión que un determinado antecedente fáctico produce en el raciocinio del juez para hacerle sostener una consecuencia por deducción lógica, de manera que la gravedad está dada por la mayor o menor convicción que produce en el ánimo del juez. Si bien el artículo 1712 del Código Civil nada dice respecto de la gravedad, si lo hace el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto expresa que una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, “a juicio del tribunal”, tenga caracteres de gravedad y precisión para formar su convencimiento, de modo que no queda dudas que su apreciación queda entregada a los jueces del fondo (...).

Por su parte, la precisión está referida a lo unívoco de los resultados del razonamiento del juez, de modo que una misma presunción no conduzca sino a una consecuencia y no a múltiples conclusiones. Pero esta precisión de la presunción está condicionada por el razonamiento del juez y por la ponderación de los elementos sobre los que la asienta y los demás antecedentes probatorios de la causa, de manera que resultará de la ponderación individual y comparativa de este medio con los demás, quedando, de este modo, relativizada la misma precisión, por lo que es indiscutiblemente subjetiva y personal del juzgador, a quien debe persuadir, quedando su revisión, por este mismo hecho, excluida del Tribunal de Casación.

Por último, la concordancia se refiere a la conexión que debe existir entre las presunciones y que todas las que se den por establecidas lleguen a una misma consecuencia (...)" (Rol N° 3978-2007).



Foja: 1

Pues bien, para acreditar la oportunidad y responsables de los deterioros existentes en el departamento de la demandante, se contó, en definitiva, con una sola presunción, consistente en la declaración del testigo García Contreras, ya valorada. Por tanto y como se ha venido repitiendo, no constan presunciones graves, precisas y concordantes, al efecto.

OCTAVO: Que, en consecuencia, no habiendo sido posible atribuir responsabilidad a la demandada en los deterioros existentes, porque se ignora el estado anterior del inmueble y lo que haya podido ocurrir entre el terremoto y las faenas de reparación, que comenzaron varios años después, por ser insuficiente el solo testimonio del sr. García Contreras, versión que en este punto careció de precisión, constando, de contrario, que la demandada, actuando en calidad de mandataria de la comunidad (que también integra la actora), contrató trabajos de refacción mayor y rindió cuenta, siendo aprobada por la misma comunidad, sin que conste que la demandante haya efectuado reparo alguno en esa oportunidad, no quedará sino rechazar la demanda, por falta de prueba suficiente para formar la convicción de que a la demandada cabe responsabilidad en el caso concreto, resultando inoficioso analizar los restantes elementos de la responsabilidad aquiliana.

Sin perjuicio, a mayor abundamiento, es importante tener presente que la demandada realizó actos y contratos concretos para la superación de los estragos del terremoto, por encargo de la asamblea de copropietarios del edificio, lo que importa un verdadero mandato, en los términos de los artículos 2116 y siguientes del Código Civil. Por tanto, siendo una gestión por cuenta y riesgo de la comunidad, los efectos y consecuencias de las reparaciones, cualesquiera que éstos hayan sido, se radicaron necesariamente en la comunidad, siendo posible reconocer en ella la existencia de un sujeto válido para una relación procesal como la pretendida, conforme a su objeto.

NOVENO: Que los documentos no considerados especialmente en nada alteran la decisión que se hará, por ser innecesarios, debiendo estarse a las razones por las que se rechazará la demanda.

DECIMO: Que no se condenará en costas a la demandante, por estimarse que ha tenido motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1437, 1698, 1699, 1700, 1702, 1706, 1712 y 2314 y siguientes del Código Civil; y 44, 144, 170, 342, 384 y 426 del Código de Procedimiento Civil, se declara:



C-29023-2017

Foja: 1

Que se rechaza la demanda, sin costas.

Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Rol C-29.023-2017

**DICTADA POR DON MATIAS FRANULIC GOMEZ, JUEZ TITULAR DEL
VIGESIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, doce de Marzo de dos mil diecinueve**



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 12 de agosto de 2018, 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>