

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-33860-2019
CARATULADO : AGUILAR/SOLANO

Santiago, dieciséis de Febrero de dos mil veintiuno

VISTOS.

Con fecha 09 de Diciembre de 2019, comparece don Ernesto Julio Aguilar Ortiz, domiciliado para estos efectos en calle Zanzibar Oriente N° 7635, comuna de Las Condes; quien deduce demanda civil de denuncia de obra ruinoso con indemnización de perjuicios en contra de doña Fanny Rosa Solano Silva, jubilada, domiciliada en calle Zanzibar Oriente número 7647, de la comuna de Las Condes, a fin de que se la obligue a concurrir en el cincuenta por ciento de los gastos de reparación del muro medianero.

A folio 17, consta notificación a la demandada, no contestando la misma dentro de plazo legal.

A folio 19, se lleva a cabo diligencia de inspección personal del tribunal

A folio 42, se tiene por evacuado informe pericial.

A folio 46, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que, comparece don Ernesto Julio Aguilar, quien deduce demanda civil de denuncia de obra ruinoso con indemnización de perjuicios en contra de doña FANNY ROSA SOLANO SILVA, todos debidamente individualizados.

Funda su pretensión en los antecedentes de hecho y de derecho que se pasan a exponer:



Foja: 1

Señala que actualmente habita en calidad de arrendatario la propiedad ubicada en calle Zanzibar Oriente N° 7635, comuna de Las Condes y que, por su parte, la demandada, doña FANNY ROSA SOLANO SILVA es dueña de la propiedad colindante, ubicada en calle Zanzibar Oriente N° 7647, comuna de Las Condes, en la región metropolitana de Santiago.

Agrega que entre ambos inmuebles, como es habitual, existe un muro medianero que divide ambas propiedades y, que dicho muro divisorio presenta graves problemas en su estructura, pues se encuentra severamente fracturado, lo que podría tener su origen en las raíces y ramas de los árboles que doña FANNY ROSA SOLANO SILVA tiene plantados en su propiedad, todo lo anterior, representa amenaza de ruina o derrumbe y por ende, constituye una real peligro para la seguridad, integridad y vida de su familia.

En tal orden, sostiene que concurrió en reiteradas ocasiones a la puerta del domicilio de doña FANNY ROSA SOLANO SILVA con la intención de explicarle la situación y buscar una rápida y eficaz solución a su conflicto, pero jamás fue atendido, ni por ella ni por ningún otro ocupante de la propiedad, razón por la cual, el día 12 de julio del de 2020, remitió una carta certificada, la que fue entregada al conviviente de la demandada, don Alfredo Mahn, explicando en ella los diversos daños que se han producido en su propiedad tanto en los techos de las dos terrazas, los que se han vistos colmados de basura, como la fractura en la loza de la piscina provocando así una gran pérdida de agua en forma diaria, lo que se traduce en un aumento en la cuenta del servicio, y los daños en el cerco eléctrico y alambres que han sido cortados por los árboles, debido a que traspasan sus ramas en la parte superior del muro medianero disminuyendo ostensiblemente el nivel de seguridad previsto para la tranquilidad de su familia.

Refiere que, sin embargo, al no obtener respuesta alguna por parte de la denunciada, solicitó en dos ocasiones por correo electrónico una sesión conjunta de mediación con doña Fanny Rosa Solano Silva, a través del Programa de Mediación Vecinal y en Ley de Copropiedad de la Oficina de Mediación de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, la primera con fecha



Foja: 1

28 de agosto de 2019, y la segunda con fecha 25 de octubre de 2019, declarándose ambas frustradas por la falta de concurrencia de la demandada. Al efecto, añade que incluso la mediadora se constituyó en su domicilio a efectos de constatar la gravedad del daño, efectuándose un presupuesto por parte de P&P Ingeniería Spa.

En torno a los aspectos de derecho, sostiene que la acción está regulada en los artículos 932 y siguientes del Código Civil, en ese sentido indica que el citado artículo 932 establece como requisitos de procedencia de la acción que debe tratarse de un “edificio”, exigencia que debe interpretarse armónicamente con el artículo 935 del Código Civil, razón por la que debe hacerse extensible la denuncia de obra ruinoso, a cualesquiera construcciones; asimismo expresa que debe tratarse de un “vecino”, para lo cual se debe recurrir a la definición que nos entrega la Real Academia de la Lengua. Seguidamente expone que para descifrar la expresión “construcción ruinoso”, se ha de estar a la palabra ruina, relativa a “la acción de caerse o destruirse”, añadiendo que nuestra jurisprudencia ha indicado que la ruina ha de ser inminente.

Arguye que la doctrina nacional ha establecido que la denuncia de obra ruinoso tiene por finalidad la reparación de la obra que amenaza de ruina, o la demolición para los casos en que no sea posible la reparación. Acota que en el caso su intención es que la demandada contribuya con el 50% de los gastos de reparación, de acuerdo al presupuesto ya elaborado.

Agrega que en cuanto a la indemnización de perjuicios solicitada, el artículo 934 del Código Civil, establece los presupuestos bajo los cuales procedería o no, la indemnización de perjuicios que se originare con ocasión del derrumbe de la obra que amenazare ruina.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda civil de denuncia de obra ruinoso con indemnización de perjuicios en contra de su vecina doña FANNY ROSA SOLANO SILVA, admitirla a tramitación en definitiva disponer la concurrencia a la reparación, por mitades, del muro medianero cuya ruina se teme y que ha sido dañado por los árboles que tiene plantados en su terreno, mediando una inspección personal del Tribunal a la construcción ruinoso a fin de verificar la efectividad de lo expuesto en su presentación; ordenando la pronta reparación de la muralla,



Foja: 1

dentro de tercero día, apercibiendo a la denunciada a que, si así no lo hace, se llevará a efecto la reparación del muro en comento a su costa, con expresa condenación en costas;

SEGUNDO: Que, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada, razón por la cual ha de entenderse que controvierte los hechos que configuran la demanda;

TERCERO: Que, corresponde al actor, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil el acreditar la totalidad de los hechos en que funda su pretensión, a saber, la existencia de la obligación, su naturaleza, términos y monto, así como el cumplimiento de los requisitos necesarios para su validez, con el objeto de determinar que la demandada debe ser condenada al pago de la cantidad de dinero solicitada por la demandante;

CUARTO: Que la demandante, para dichos efectos, rindió únicamente prueba documental consistente en:

- 1) Certificado de dominio vigente de la propiedad inscrita a nombre de doña FANNY ROSA SOLANO SILVA.
- 2) Copia simple de contrato de arrendamiento, celebrado entre don Ernesto Julio Aguilar Ortiz y doña Margarita de las Mercedes González Pino.
- 3) Protocolización de carta certificada, enviada a la denunciada de fecha 12 de julio de 2019, junto con su certificado de envío y constancia de recepción.
- 4) Correo electrónico de fecha 2 de agosto de 2019.
- 5) Citación a mediación por parte de la Ilustre Municipalidad de Las Condes de fecha 16 de agosto de 2019.
- 6) Dos certificados de mediación frustrada de fechas 28 de agosto y 25 de octubre de 2019.
- 7) Fotos de daños del muro medianero y otros daños en la propiedad.
- 8) Correo electrónico de fecha 6 de diciembre de 2019;



Foja: 1

QUINTO: Que, por su parte la demandada no rindió prueba alguna, pues permaneció rebelde durante toda la secuela del juicio;

SEXTO: Que, en autos se ha deducido denuncia de obra ruinoso, acción dirigida a obtener la enmienda, reparación o demolición de un edificio o cualquiera otra construcción vecina que amenace caerse, o el afianzamiento o extracción de árboles mal arraigados o expuestos a ser derribados por casos de extraordinaria ocurrencia.

Sobre esta pretensión se ha de tener presente que el artículo 932 del Código Civil dispone que: “El que tema que la ruina de un edificio vecino le depare perjuicio, tiene derecho de querellarse al juez para que se mande al dueño de tal edificio derribarlo, si estuviere tan deteriorado que no admita reparación; o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente..”.

Por su parte, la doctrina ha señalado que las finalidades inmediatas de la denuncia de obra ruinoso son: “a) la reparación inmediata del edificio o construcción que, con la amenaza de su caída, infunde temor de daño, o el afianzamiento de árboles que, por el estado en que se encuentran, provoca la misma amenaza y temor, y b) la demolición de esos edificios o construcciones, o la extracción de esos árboles.” (Tratado de los derechos reales T II, pág. 383. Arturo Alessandri R., Manuel Somarriva U., Antonio Vodanovich H);

SÉPTIMO: Que, en consecuencia, de la disposición precedentemente transcrita se desprende que la acción ejercida requiere para prosperar que las partes del juicio sean vecinos, condición que en la especie se cumple, pues demandante y demandado residen en inmuebles colindantes, el primero en calidad de arrendatario, en tanto que la demandada en condición de dueña del inmueble ubicado en Zanzíbar Oriente N° 7647, comuna de Las Condes, según se desprende de la copia autorizada de la respectiva inscripción conservatoria.

Seguidamente es necesario que la ruina se extienda sobre una edificación, vocablo que ha de entenderse en sentido amplio, y en el cual se han comprendido los muros medianeros.



Foja: 1

Finalmente, presupuesto indispensable de la pretensión es que estemos frente a una amenaza de ruina inminente, elemento que el tribunal debe analizar de oficio, según ha resuelto nuestro Alto Tribunal (C.S. 3833-2008), y que en la especie parece no concurrir. En efecto, si bien de la prueba rendida se advierte el mal estado del muro medianero, no hay antecedentes que sugieran su inminente ruina;

OCTAVO: Que, sobre la inminente ruina el peritaje practicado determina que el muro medianero mide aproximadamente 22, 6 metros de largo o fondo, dividiendo el muro para su análisis en 3 tramos. Expone que el primero de ellos -de 5,5 metros- no se advierte daño alguno, observándolo en buen estado de mantenimiento; seguidamente, y en lo que dice razón con el tramo intermedio -coincidentemente con lo estampado en la diligencia de inspección personal del tribunal- consignó la presencia de daños en el muro con cara hacia el sitio que habita el demandante, los que son calificados en el peritaje como estructurales, agregando que las grietas que daban hacia el sitio de la demandada fueron reparadas por medio de obras menores, sugiriendo en todo caso reposición total del tramo. Asimismo, y en lo atinente a aquella extensión del muro que da hacia el fondo, reporta daños estructurales, descartando explícitamente el peligro de colapso inminente atendido las obras de reparación efectuadas por la demandada;

NOVENO: Que, con el mérito de lo precedentemente expuesto no es posible advertir el peligro inminente de ruina, menos aún si el propio peritaje en su página 17 concluye -a propósito de las acciones desplegadas por la demandada a efectos de fortalecer el muro- que, el procedimiento técnico de reparación de grietas aplicado por la demandada fue el correcto, desde que con las reparaciones generó la sujeción de las zonas del muro dañadas estructuralmente.

Cabe hacer presente que el peritaje refiere que una de las posibles causas del origen de las grietas se encontraba -entre otras posibles- en la existencia de un pino existente en el sitio de la demandada, apuntando que aquél ya fue cortado;



DÉCIMO: Que, en consecuencia, no verificándose la condición inminente de ruina del muro medianero, se ha de proceder al rechazo de la demanda, debiendo de igual forma rechazarse la acción resarcitoria, desde que aquella se hizo descansar en el éxito de la acción principal.

Cabe agregar que, si bien se acompañaron al expediente presupuestos sobre reparación de una piscina y un quincho, en el libelo se limitó la solicitud de indemnización a la reparación conjunta del muro divisorio.

Por último, lo resuelto es sin perjuicio de otras acciones a que haya lugar, particularmente aquellas previstas a favor de los propietarios en los artículos 851 y siguientes del Código Civil;

UNDÉCIMO: Que, estimándose que el demandante ha tenido motivos plausibles para litigar no se le condenará en costas.

Atendido lo antes razonado y de lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil y 144 y 170 siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Se rechaza la demanda incoada en lo principal de 09 de Diciembre de 2019, por don Ernesto Julio Aguilar Ortiz en contra de Fanny Rosa Solano Silva.

II.- Cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° C-33860-2019

Pronunciada por doña Carolina Andrea Ramírez Reyes, Juez Titular.



C-33860-2019

Foja: 1



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>