

FOJA: 110 .-ciento diez .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2° Juzgado Civil de Chillan
CAUSA ROL : C-3794-2013
CARATULADO : LAGOS / SOCIEDAD INVERSIONES E
INMOBILIARIA BOCAZ E HIJOS

Chillán, seis de Enero de dos mil quince.

VISTOS:

A fojas 1 comparecen don Eduardo Peñafiel Peña y doña Francisca Martín Gómez, abogados, ambos domiciliados en calle 18 de Septiembre N° 671, oficina 602 de esta ciudad, en representación de doña Ányela de las Mercedes Lagos Ferrada, ingeniero, domiciliada en Villa El Oratorio, calle Manuel Plaza N° 481 de esta ciudad e interponen demanda de indemnización de perjuicios en contra de Sociedad Inversiones e Inmobiliaria Bocaz e Hijos Limitada, persona jurídica de derecho privado, representada por don Alejandro Enrique Bocaz Bocaz, empresario, ambos domiciliados en Av. Collín N° 883 de esta ciudad, fundados en que su representada es dueña del inmueble que le sirve de domicilio, que corresponde al Lote 26, de una superficie de 622,38 metros cuadrados, cuyos deslindes describe, inscrito a su nombre a fojas 5467 vta. número 4358 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán de 2007.

Tal inmueble deslinda por el sur (sic) con el de la sociedad demandada, denominado Lote 25, resultante de las propiedades denominadas La Quinta, El Oratorio y Lotes 1 y 3 de esta ciudad, de una superficie de 160,47 metros cuadrados, inscrito a su nombre a fojas 5523 número 4290 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán de 2012.

Mediante permiso 027 de 23 de Marzo de 2011, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Chillán autorizó a la antecesora en el dominio del demandado para ejecutar una obra menor, consistente en una modificación y

ampliación de la vivienda que allí existe y que se encuentra en ejecución por el actual propietario; el 31 de Mayo de 2013 su representada solicitó a la Dirección de Obras Municipales una inspección a los trabajos que estaba ejecutando la demandada, pues las obras que se desarrollaban no guardaban relación con aquellas que motivaron el permiso recién señalado, después de dicha inspección, el 5 de Junio de 2013, el Director de Obras, en ejercicio de las facultades que le confieren el artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y artículo 9 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispuso su paralización, hasta que el propietario obtuviera el permiso de edificación correspondiente, no obstante ellas han continuado.

A raíz de los daños causados al inmueble de la actora, los fotografió, de los que levantó acta, además, el Sr. Notario Público don Joaquín Tejos Henríquez; contrató los servicios de un arquitecto para que elaborara un informe técnico sobre su estado y que sirvió de base para la solicitud de medidas prejudiciales probatorias de inspección personal del Tribunal y de informe pericial, cuyo reconocimiento se realizó el 9 de Septiembre de 2013 y el informe pertinente está acompañado en autos; además, tal informe contiene un capítulo destinado a los daños en muro, cielo y entretecho y su reparación.

Como fundamento de derecho invocó los artículos 2314 y 2329 del Código Civil y previas citas doctrinarias señaló que el demandado infringió no solo el deber general de no dañar a otro, sino también la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Su vivienda fue afectada por la intervención del muro medianero o muro de adosamiento, ya que del informe pericial aparece que se colocaron 7 hiladas de ladrillos apoyados sobre la cadena de hormigón armado para aumentar su altura, alterando el diseño original de la estructura de techumbre de su hogar, cuyas cerchas, en este punto, se apoyaban en esa cadena, alterando de este modo su estabilidad estructural.

Del mismo modo, el demandado aumentó la longitud de adosamiento, que de acuerdo a los permisos de edificación y recepciones definitivas originales ascendía a 6 metros y que, conforme lo dispuesto en el artículo 2.6.2.3 inciso cuarto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debe contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvias que

no afecte a los predios vecinos, en cambio, el inmueble de la demandada está adosada en 7,5 metros, sin que exista permiso que lo legitime, infringiendo la disposición citada, al no solicitarle autorización para apoyar su ampliación en el muro medianero.

De otro lado, el demandado ejecutó la construcción de su vivienda sin respetar el proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales, quien autorizó una obra menor, según se desprende del permiso de edificación N° 027 ya señalado; de acuerdo al proyecto la cubierta de la techumbre de la ex capilla, hoy vivienda, conservaría su diseño, pero en los hechos se lo alteró, así como la estabilidad estructural de la cubierta de su vivienda, al cortar las cerchas que se apoyaban en la cadena de hormigón armado y la estructura de la techumbre que unía la cubierta de ambas viviendas, infringiendo así las especificaciones técnicas y con ello la norma que consignó el informe pericial.

Además, existe también infracción legal, pues la demandada continuó desarrollando faenas, no obstante la resolución que ordenó su paralización y que le fijó un plazo de 20 días corridos para su regularización, en conformidad al artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

En síntesis, señala, el perito concluye que la causa de las fallas se originó en la defectuosa modificación del muro de adosamiento y sistema de evacuación de aguas lluvia encubierta de su vivienda y que generó los daños descritos en la pericia y cita Jurisprudencia.

Con relación al daño emergente, señala que él también puede ser futuro, traducidos en los perjuicios derivados de la previsible prolongación y agravación del daño actual, según las circunstancias del caso y las experiencias de vida y que importan aquellos gastos futuros en que deberá incurrir la víctima producto de la disminución o menoscabo inmediato, tangible y concreto del patrimonio, los que deben ser probados y cita doctrina; en la especie, como consecuencia del aumento en la altura del muro medianero y el corte de las cerchas de su vivienda, se alteró la estabilidad estructural de la casa, se produjeron filtraciones de aguas lluvias hacia el interior de la vivienda, sin que ningún tipo de revestimiento puede solucionar esta situación sin que previamente se

modifique la estructura de la techumbre para dar cabida a la instalación de una canaleta y que, en tanto no se haga, los daños seguirán produciéndose.

Las filtraciones de aguas lluvias produjeron la saturación de humedad de los muros, por lo que tuvieron que desocupar dichas dependencias por la pérdida de resistencia y generación de hongos; además, ellas afectaron el revestimiento de cielos, muros, madera y alfombra de un dormitorio y el comedor. La evidencia de humedad puede estar a muchos metros de su origen y afecta al resto de la vivienda, oxidando la estructura de acero en los elementos de hormigón armado, como vigas y pilares, generando grietas.

En el informe pericial, la perito se hizo cargo de los daños y del sistema de reparación, cuyo monto asciende a \$10.095.250.-, que importa la unión de cubiertas según el proyecto original aprobado, reconstruir la techumbre y reemplazar las piezas afectadas por la humedad; instalar canaletas y bajadas de aguas lluvia, raspado de muros húmedos del interior del dormitorio y comedor, empaste, pintura, reconstitución de alfombras en dormitorio y desarme de revestimiento de madera en el dormitorio.

Ha padecido, igualmente, daño moral, pues además de presenciar el deterioro de su casa, es cónyuge y madre de una niña de 2 años 10 meses de edad y se encuentra embarazada de 7 meses y medio y durante el otoño e invierno han tenido que desarrollar su vida familiar ocupando tan solo el 50% de la vivienda, pues el resto estaba afectado por la humedad y saturación de los muros producto de los daños descritos, han vivido hacinados en su propia casa, el que avalúa en la suma de \$7.500.000.- o la que el Tribunal determine y cita jurisprudencia.

De no haber mediado la realización de los actos dañosos, jamás habría sufrido los perjuicios descritos y la demandada y su representante son capaces de delito o cuasidelito civil, por lo que solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en contra de Sociedad Inversiones e Inmobiliaria Bocaz e Hijos Ltda., representada por don Alejandro Enrique Bocaz Bocaz y se la condene a pagarle la suma de \$10.095.250.- por concepto de daño emergente actual y futuro y de \$7.500.000.- a título de daño moral, o las sumas mayores o menores que el Tribunal prudencialmente determine, más reajustes e

intereses contados desde la producción del hecho y hasta su pago efectivo, con costas.

A fojas 27 el demandado, contestando, solicitó su rechazo, con costas, controvirtiendo, en primer término, los hechos invocados. Admitió que adquirió el inmueble inscrito a fojas 5523 número 4290 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán de 2012 que colinda por uno de sus costados con el de la actora.

No es efectiva la imputación que se le hizo de contrario, pues los daños indicados son atribuibles a la irregularidad y falta de apego a la norma de la demandada (sic), pues con antelación al inicio de los trabajos que realizó la techumbre de la demandante se apoyaba totalmente en el muro medianero, fuera de norma, como reconoció en la demanda, sobrepasando en al menos 40 cms. en ángulo recto, la superficie de su predio por vía aérea, al punto que las aguas lluvias de la actora caían libremente en su predio, a lo que se suma que esta techumbre no tenía canaleta.

Luego de los trabajos de su representada, tal como admitió la actora a fojas 5, dice, la demandante tuvo que cortar las cerchas de su techumbre, porque estaba totalmente apoyada por sobre el muro medianero, fuera de norma, de lo que colige que fueron estos trabajos deficientes de la actora para regularizar su techumbre y evacuación de sus aguas lluvias la causa de los daños demandados, los que tuvo que realizar porque la obra que su representada realizó impedían que continuara de esa manera; los daños serían consecuencia del recorte de la techumbre por la actora para no seguir invadiendo su predio y al hacerlo, la dejó sin la pendiente necesaria para el escurrimiento y evacuación de las aguas lluvia.

No existe nexo causal entre los trabajos de su representada y los daños demandados, ya que estos serían consecuencia directa de los trabajos de la actora para regularizar su sistema de escurrimiento y evacuación de aguas lluvias (corte de techumbre, ángulo de pendiente, hojalatería y canaletas, entre otras).

La evacuación de las aguas lluvia de la actora son de su cargo y nunca lo ha resuelto conforme la norma. La modificación que requiere para solucionar su problema, de ser necesaria, dice, es consecuencia de la infracción normativa en que se encontraba para la evacuación de sus propias aguas lluvia,

porque su edificación y techumbre estaban por sobre los límites y bordes que debía haber tenido, invadiendo su inmueble, en consecuencia, dice, no le cabe ninguna responsabilidad, “si hubo corte de cerchas, era porque sobrepasaban el límite físico que les correspondía”.

De otro lado, las aguas lluvia que escurren de su inmueble no lo hacen al de la actora, sino al suyo.

No hay acción u omisión que le sea imputable, dolosa o culposa, ni tampoco nexo causal con algún daño sufrido por la demandante, sea cual sea la naturaleza del actuar de su mandante.

Subsidiariamente, solicita la aplicación del artículo 2330 del Código Civil, pues la actora se expuso imprudentemente daño, por no tener bajo norma su techumbre.

A fojas 31, replicando, el actor reiteró los fundamentos de su demanda.

A fojas 32, duplicando, el demandado ratificó lo expuesto en la contestación y reiteró que desde un inicio la demandante tenía su techumbre adosada totalmente en el muro medianero, sobrepasándolo.

A fojas 36 se llamó a las partes a conciliación, la que no prosperó por inasistencia del demandado.

A fojas 38 se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

A fojas 107 se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el presente juicio versa sobre la pretensión del actor en orden a que se condene al demandado a indemnizarle los perjuicios causados, consistentes en la suma de \$10.095.250.-, por concepto de daño emergente actual y futuro y \$7.500.000.- a título de daño moral o las sumas mayores o menores que el Tribunal determine prudencialmente, con reajustes e intereses contados desde la producción del hecho y hasta su pago efectivo, con costas, por la responsabilidad que le asiste al realizar trabajos constructivos en el inmueble aldaño al suyo excediendo aquellos autorizados por el permiso de edificación que indica, razón por la cual la autoridad pertinente ordenó su paralización, ya que intervino el muro medianero, provocando la pérdida de

estabilidad estructural de su techumbre que se apoyaba en un punto en aquel, cortando sus cerchas y excediendo la longitud de adosamiento autorizada, infringiendo disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, permisos de edificación y recepción y el proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales, lo que provocó el escurrimiento de las aguas hacia su inmueble, humedeciendo los muros y dañando paredes y alfombras de uno de los dormitorios y comedor.

SEGUNDO: Que, a tal pretensión se opuso el demandado fundado, en síntesis, en la circunstancia que la causa de los daños es la propia conducta de la actora, pues mantenía su techumbre adosada en el muro medianero y sin canaletas, fuera de norma y que cortó ella misma, porque la construcción que realizó le impedía mantener esta situación. En subsidio, solicitó la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2330 del Código Civil.

TERCERO: Que, el actor produjo las siguientes probanzas en beneficio de su pretensión:

Instrumental no objetada, consistente en:

a) Copia simple de Resolución DOM N° 150, de 5 de Junio de 2013, que ordena la paralización de las obras que indica, agregada a fojas 5 del cuaderno de medida prejudicial.

b) Copia autorizada de inscripción de dominio con certificado de vigencia a favor de la actora, aparejada a fojas 6 y siguientes del cuaderno de medida prejudicial.

c) Copia simple de carta enviada por la actora al Sr. Director de Obras Municipales, con timbre de cargo de 31 de Mayo de 2013, que corre a fojas 9 del cuaderno de medida prejudicial.

d) Copia autorizada de inscripción de dominio de inmueble y certificado de vigencia a favor del demandado, aparejada a fojas 10 y siguiente del cuaderno de medida prejudicial.

e) Set de 6 fotografías autorizadas ante Notario Público y Acta de Gestión Notarial, que corren a fojas 13 y siguientes del cuaderno de medida prejudicial.

f) Informe técnico realizado por la arquitecto doña Bárbara Hennig Godoy, agregado a fojas 55 y siguientes.

g) Certificado médico emitido por la Dra. Patricia Saavedra Gómez, que corre a fojas 61 y siguiente.

h) Certificado de nacimiento de don Dirk Daniel Collen Lagos, agregado a fojas 63.

Informe Pericial:

Solicitó y obtuvo, por vía de medida prejudicial probatoria, informe evacuado por la ingeniero constructor y constructor civil, doña Gilda Zumelzu Delgado, no objetado, guardado en custodia.

Inspección Personal del Tribunal:

Solicitó y obtuvo, también como medida prejudicial probatoria, la inspección personal del Tribunal cuya acta rola a fojas 35 y siguiente del cuaderno de medida prejudicial.

Testimonial:

Rendida a fojas 45 y siguientes, consistente en las declaraciones de doña Bárbara Hennig Godoy, don Claudio Arturo González Abuter, don Andrés Alejandro Benítez Sepúlveda, doña Soraya Evangelina Vásquez Obreque y doña Ligia Geovanna Villa Urbano, quienes previamente juramentados, legalmente examinados, sin tacha legal y dando razón de sus dichos, expusieron al tenor de la interlocutoria de prueba de fojas 38, la primera de ellas respondió afirmativamente los dos primeros, agregando que se pidió permiso de edificación de obra menor en el año 2011 ampliando la capilla que había sido donada por la madre del demandado a la Villa para cumplir con la norma que obliga a tener espacio de uso público, como consta en los planos de la Municipalidad, no obstante encontrarse en terrenos de la demandada y lo que se realizó en terreno fue algo totalmente diferente a lo solicitado, pues se adosó un mayor porcentaje que el permitido en la Ley de Urbanismo y Construcción, un 100%, en circunstancias que la ley autoriza sólo un 40%, lo que produjo daños significativos en el inmueble de la demandante.

A su visita advirtió que las paredes tenían agua, estaban húmedas, lo que puede producir daños estructurales, en el dormitorio de la hija había unos tres centímetros, por lo que hubo que desocuparla; en el cielo, la vulcanita estaba carcomida y a punto de derrumbarse, esto se debió al uso del muro de este inmueble, cortándole el alero, por lo que el techo no tenía el

ángulo suficiente para una buena evacuación de agua, no le dejaron canales y se colocó un muro de albañilería mal hecho y en condiciones deplorables; las cerchas de madera estaban completamente húmedas, afectando la estructura de la techumbre .

Esta construcción no cumple la normativa de construcción.

Cuando la actora compró el inmueble a doña Magdalena Bocaz, ya tenía el alero hacia el inmueble de aquella, cayendo correctamente, hacia donde escurrían las aguas lluvia, la casa fue adquirida de esa manera. La circunstancia que el alero sobrepase al predio vecino es correcta, según la normativa, porque así estaba dado en el permiso de edificación de la Municipalidad ya en el año 1995, condiciones en las que compró la demandante en 2001. Al año 1995 aún no se encontraban divididos ambos predios, no había deslinde, por lo tanto, en estas condiciones, el alero era parte de la casa.

La regularización de la edificación que realizó con antelación para la actora se refería en su totalidad a su costado nor oriente, que no guarda relación con los hechos de autos. Todas las viviendas que están adosadas al vecino requieren un muro cortafuego, que debió ser construido por la Sra. Bocaz antes de vender su casa.

Los daños son significativos, tanto estructurales como materiales, pues para solucionarlos es necesario cambiar toda la techumbre, estructurar el muro cortafuego, ya que no tiene fierro ni cadena, con lo que se podría venir abajo y secar la humedad de los muros, puesto que puede provocar daños en la estructura de la casa, los que avalúa en una suma superior a \$10.000.000.-, ya que debe hacer pintura, cambiar vulcanita, estucar muros, hacer el techo de nuevo con una inclinación diferente para dejar cabida a la canaleta, lo que implica levantarla y cambiar las cerchas hoy húmedas, con una nueva inclinación. Con antelación no hubo problema ya que la inclinación con el alero y la canaleta lo impidieron, lo que se alteró al adosar el muro, pues con el ángulo que actualmente posee no puede escurrir correctamente el agua. Estos daños, a su juicio, fueron directamente causados por la demandada, pues antes de ello la actora nunca los padeció con las lluvias.

En las condiciones actuales las dependencias afectadas no son habitables, de hecho, están cerradas.

Esta situación fue generada por quien heredó la casa y cortó el alero; que para transformar este último la demandada debió pedir permiso de edificación, para poder cortarlo, transformarlo e instalar un muro cortafuego.

Respondió negativamente el punto 3.-, señalando que nadie quiere sufrir daños y exponerse a ellos, no hay hechos de parte de la actora que los justifiquen.

El segundo, a su turno, respondió afirmativamente los dos primeros puntos de la interlocutoria de prueba y agregó que el daño es obvio, pues apreció las paredes llenas de agua, el piso deteriorado en el lado poniente de la vivienda, desocupando ese lado, el techo también está dañado por dentro; la actora estaba muy afectada. Esto se debió a una construcción muy cercana al lado poniente de su vivienda y los daños acaecieron en Semana Santa de 2012; en 2011 apreció la demolición de una Capilla y posterior construcción de una casa. A esta fecha la actora estaba embarazada.

Respondió negativamente el punto 3.-, agregando que la actora es víctima de una situación que no buscó.

El tercero de ellos, por su parte, sostuvo que cuando quiso arrendar la casa la visitó y estaba en muy malas condiciones, con olor a humedad y a azumagado y observó que la pared de un dormitorio en la parte poniente estaba revenida por humedad, las alfombras húmedas, así como otro dormitorio y el living comedor; esto ocurrió porque se hicieron modificaciones en la casa vecina y las aguas lluvias no escurren bien y caen dentro de la casa. La actora sufrió alergia a raíz de ello.

La cuarta de ellas, a su turno, manifestó que en el año 2012 visitó el inmueble de la demandante y observó que la habitación de su hija estaba completamente húmeda, pasada de agua y con hongos, debido a una mala construcción que hizo el vecino, esa parte de la casa estaba inhabitable. La actora estaba muy afectada, porque tiene problemas de asma y tenía un bebé en esa época y otro niño.

Respondió negativamente al punto 3.-

La quinta de ellas, finalmente, expuso que vio a la actora con alergia y le contó que la razón era unos arreglos en la casa del vecino que le ocasionaron humedad en la suya. En el mes de Julio o Agosto de 2012 visitó su casa y apreció el olor a humedad, en el dormitorio de su hija la alfombra estaba

húmeda, así como la pared y del techo caían unos gusanos, como consecuencia de la muerte de unos gatos que se introdujeron en el entretecho al realizarse estos trabajos, lo que intensificó su asma, luego ella se embarazó; estos problemas persistieron en el año 2013.

CUARTO: El demandado, por su parte, produjo las siguientes probanzas:

Instrumental no objetada, consistente en:

a) Set de 4 fotografías, agregadas a fojas 71 y siguientes.

b) Dieciocho copias de Regularización Catástrofe N°423 de 4 de Julio de 2013, de la Dirección de Obras Municipales de Chillán, que corren a fojas 75 y siguientes.

c) Tres planos suscritos por la demandante, guardados en custodia.

Testimonial:

Rendida a fojas 65 y siguiente, consistente en las declaraciones de don Miguel Eugenio Díaz Retamal, don Gerardo Antonio Vergara Romero, don José Isaías Durán Quijada y don José Aurelio Figueroa Jaramillo, quienes previamente juramentados, legalmente examinados, sin tacha legal y dando razón de sus dichos depusieron el tenor de la interlocutoria de prueba de fojas 38, manifestando el primero de ellos en el sitio de la actora existía una ampliación hacia la calle de la vivienda que tenía vicios de ilegalidad, pues amplió el muro medianero sin permiso escrito del vecino, no construyó el muro corta fuego, sus aguas lluvias escurrían parcialmente al inmueble vecino y dispuso un alero en el predio vecino. En la construcción de esta ampliación se produjo un quiebre en la dirección de la techumbre, produciendo dos limahoyas; además, su cubierta es de tejuela asfáltica y frecuentemente se producen filtraciones en dichos encuentros. Escuchó que en la habitación contigua al muro contrafuego había goteras desde antes de la intervención del muro cortafuego, concluyendo que la demandada no es responsable de la filtración de las aguas lluvias, si no que la actora debió resolverlas mucho antes. A su juicio no es importante precisar la fecha en que se ejecutó esta ampliación, la que, en todo caso, fue hace varios años, mucho antes que la demandada interviniera el muro medianero.

La omisión de la actora de construir oportunamente el muro cortafuego es la causa que se viera enfrentada a la acción del vecino que le causó los problemas mencionados, de que no se había rematado adecuadamente el techo de la actora.

Respondió afirmativamente el punto 3.-, agregando que la demandante no resolvió el escurrimiento de las aguas, lo que la habría aislado de cualquier acción del vecino, a lo que se encontraba obligada legalmente. Señala que cuando un propietario construye una ampliación o adquiere una vivienda con ella y que presenta vicios de ilegalidad, debe efectuar las obras necesarias para regularizarla, en la especie, debió construir el muro cortafuego que faltaba, cortar el alero que se ubicaba en el inmueble vecino y evacuar las aguas lluvias en su propio inmueble, instalando la canal y bajadas correspondientes, previa obtención de un permiso de edificación.

El segundo, a su turno, manifestó que a pedido de la Sra., vecina a la capilla, le hizo un trabajo provisorio, consistente en forrar con lata y después de unos meses le avisó que seguía la filtración, pero siempre le dijo que debía poner una canal allí para terminar este problema.

El tercero, por su parte, respondió negativamente el punto 1.- de la interlocutoria de prueba, agregando que el daño era anterior, que incluso el 15 de Abril de 2013 él le hizo un cambio de alero y tapacán que estaba podrido, de arriba hacia abajo a ambos lados en el mismo costado en que intervinieron. El alero de la actora sobrepasaba en unos 30 o 40 cms. hacia el inmueble de la capilla.

El cuarto de ellos, por último, respondió negativamente el punto 1 de la interlocutoria, agregando que levantaron el cortafuego de la casa del demandado, cortaron el de la casa de la actora, que pasaba para la capilla, para lo cual parece que su jefe habló con el marido de la demandante y él les dijo que lo cortaran no más.

QUINTO: Que, son hechos de la causa, ya por la vía de la admisión, ya por los de la prueba, los siguientes:

a) Que, el predio de la actora colinda por el poniente con el del demandado, de los que cada uno es propietario.

b) Que, el demandado adquirió en el año 2012 el inmueble indicado en la letra precedente.

c) Que, el demandado inició una construcción en el deslinde oriente de su inmueble, obra respecto de la cual el Sr. Director de Obras Municipales ordenó su paralización por resolución de 5 de Junio de 2013.

d) Que tal construcción consistió, en los hechos, en la colocación de siete hileras de ladrillo sobre el muro de adosamiento, aumentando su altura, sin respetar su verticalidad, sin autorización previa de la actora ni informe técnico previo, alterando la solución de aguas lluvia original del inmueble de esta última, afectando la estructura de su techumbre y sin consultar un sistema de evacuación de sus aguas lluvia, ocasionando escurrimiento de agua hacia el interior de la vivienda.

e) Que tales filtraciones afectaron el revestimiento de cielos, muros, revestimientos de madera y alfombra de un dormitorio y parte del comedor; provocando humedad y saturación de la estructura de techumbre, perdiendo resistencia y generando hongos, deviniendo en inhabitables.

f) Con antelación a las obras indicadas en las letras c) y d) anteriores las cubiertas de los inmuebles de autos estaban unidas.

g) Que a la época de las obras indicadas en las letras c) y d) anteriores, la actora no pudo hacer el reposo prescrito por su estado de gravidez debido a los mismos, que tal situación le produjo estrés y su hijo nació en el mes de Diciembre de 2013.

Que, los hechos signados en las letras a) y b) precedentes se tienen por establecidos, a más de la admisión que de ellos realizaron las partes, con el mérito probatorio de la instrumental resumida en la letras b) y d) del considerando tercero de esta sentencia y que dada su naturaleza de instrumento público, hacen fe de su fecha y del hecho de haberse otorgado; los de la letra c) con el mérito de la admisión que de ellos realizó el demandado unido a la instrumental resumida en la letra a) del considerando tercero anterior, en lo tocante a la resolución de paralización de la obra, admitida, por lo demás por el demandado en la audiencia de reconocimiento agregada en el informe pericial guardado en custodia; los de las letras d), e) y f) con el mérito del informe pericial obtenido por el actor como medida prejudicial probatoria guardado en

custodia, no objetado, y que valorado conforme las reglas de la sana crítica, constituye plena prueba al efecto, conforme autoriza el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, pues el procedimiento empleado y sus conclusiones se encuentran acordes con las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados y aquellos que son propios de la ciencia o arte que profesa la profesional que lo evacuó, para cuya conclusión se amparó, tal como allí expone, en los permisos de edificación y recepción definitiva originales de ambos inmuebles, el permiso de edificación N°027 de 23 de Marzo de 2011, planos de arquitectura y de planta, antecedentes anteriores a la adquisición del dominio del demandado y el exhaustivo examen de ambos inmuebles, como fluye de su sola lectura, acorde, además, con los hechos que el Tribunal apreció y de que dejó constancia en el acta de inspección personal agregada a fojas 35 del cuaderno de medida prejudicial y que, en lo tocante a ellos esta última hace plena fe, conforme lo dispuesto en el artículo 408 del Código de Procedimiento Civil y los de las letra g) con el mérito de la testimonial rendida a fojas 49 y siguientes, que por reunir las condiciones establecidas en la regla segunda del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, constituye plena prueba al efecto, refrendada por la fuerte presunción que emana de la instrumental agregada a fojas 61, valorada como aquella y no como esta.

SEXTO: Que, el actor ha asilado su pretensión en el estatuto de la responsabilidad extracontractual, específicamente en la culpa infraccional en que habría incurrido la demandada por haber realizado la construcción de un muro de adosamiento excediendo el permiso de edificación N°027 de 23 de Marzo de 2011 y sin cumplir las exigencias que para ello se contienen en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conductas que, además, dice, constituyen una infracción al deber general de cuidado y que habría sido la causa de las filtraciones de aguas lluvias hacia el interior de su inmueble, específicamente un dormitorio y comedor y el consecuente deterioro material.

Que, los presupuestos de la acción resarcitoria de autos son: a) existencia de un hecho u omisión culposo del autor; b) que el autor sea capaz de delito o cuasidelito; c) existencia de daño y d) que exista relación causal entre el hecho u omisión y el daño.

Que, en primer lugar, resulta pacífica la capacidad del demandado, ya que no se controversió que fuera capaz de delito o cuasidelito civil y que se encuentra obligado a indemnizar los daños y perjuicios que cause por su dolo o culpa.

SÉPTIMO: Que, el hecho dañoso imputado al demandado consistió, según el tenor de la demanda, en el incumplimiento de su obligación de circunscribir la modificación y ampliación de la capilla emplazada en el inmueble que adquirió en el año 2012, aledaña a la de la actora, al permiso de edificación N° 027 de 23 de Marzo de 2011 de la Dirección de Obras Municipales de Chillán, interviniendo el muro medianero al colocar siete hileras de ladrillos sobre la cadena de hormigón para aumentar su altura, sin respetar su verticalidad, alterando el diseño original de su techumbre.

Que, al efecto, tal imputación, así como la relación causal, se encuentran satisfechas, a juicio del Tribunal, por la vía de los hechos que se dejaron asentados en las letras c) y d) del motivo quinto precedente, desde que ellos son demostrativos que la demandada con tal conducta infringió la obligación que pesaba sobre sí y que se encuentra establecida en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en orden a que “ La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”, con relación al artículo 2.6.2 número 3 inciso cuarto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto con tal instalación suprimió el sistema de evacuación de las aguas lluvia que hasta ese momento poseía el inmueble de la actora, de la manera que se apreció en la inspección personal del Tribunal cuya acta rola a fojas 35 del cuaderno de medida prejudicial y como asentó, igualmente, la Sra. Perito en su informe, no objetado y guardado en custodia, al señalar que “ Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos”, el que fue omitido por el demandado, como se viene diciendo; del

mismo modo, tal ampliación del muro de adosamiento fue construido omitiendo los permisos a que se encontraba obligado el demandado, conforme lo dispuesto en el inciso quinto de la disposición que se viene de decir, que le exigía, de manera imperativa y con antelación a la ejecución de las obras, la anuencia escrita y autorizada por Notario Público del propietario del predio vecino y “un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones”, condiciones en las cuales resulta irrelevante lo expuesto por el demandado, en orden a que fue la propia actora quien cortó las cerchas, pues aún en tal hipótesis, que no probó, por lo demás, le era imperativo el informe recién aludido y que, de haberse evacuado, le habría obligado a la ejecución de la obra en conformidad a las normas de construcción señaladas y con ello, en lo que interesa a esta causa, respetando el sentido de escurrimiento de las aguas y la instalación de un sistema de evacuación de las mismas.

En el escenario descrito, tampoco le releva de responsabilidad la circunstancia que hasta ese momento la techumbre del predio de la actora reposaba en el muro de adosamiento, “contra norma”, como expuso en su contestación, pues del examen del permiso de edificación N° 032, el certificado de recepción definitiva y los planos originales autorizados por la Dirección de Obras Municipales, todos ellos allegados al informe pericial, se desprende que ambos inmuebles fueron diseñados y construidos primitivamente pareados, como de hecho aún permanecen, según apreció el Tribunal a fojas 35 del cuaderno de medida prejudicial y la recepción final del inmueble de la actora antecedió con mucho al del demandado, de modo que tal situación, consolidada en el tiempo, no podía ser alterada de manera unilateral como ocurrió en la especie y que, por tal razón no reúne el estándar de constituir una exposición imprudente al daño, como pidió el demandado.

OCTAVO: Sin perjuicio de lo que se ha venido diciendo, y solo a mayor abundamiento, la conducta del demandado es igualmente constitutiva de infracción al deber general de cuidado, pues asentado como se encuentra que el conflicto de autos deriva de la relación de vecindad entre los predios de las partes, hecho que se ha tenido por probado en la letra a) del motivo quinto de

esta sentencia, el hecho culpable atribuido también podía construirse en base a los deberes de cuidado que se deben los vecinos entre sí y que no obstante no encontrarse definido por la ley, debe, entonces, elaborarse judicialmente para cada caso y al efecto, partiendo el Tribunal de la base del “estándar del hombre prudente y diligente que desarrolla su plan de vida de un modo que resulte consistente con las legítimas expectativas de sus vecinos”, como sostiene el profesor Barros Bourie en su Tratado de la Responsabilidad Extracontractual, página 330, ello permite determinar los criterios de “normalidad”, es decir, aquello que es posible esperar y no esperar de los demás o, en otras palabras, tolerar lo que se debe soportar y no otra cosa, de donde, entonces, será indemnizable aquello que excede estos parámetros de normalidad y que constituyen los usos normativos, definidos por el profesor Barros Bourie en la obra ya citada como “aquellas reglas reconocidas espontáneamente como expresión de un buen comportamiento y de aquellos que usualmente se tiene por debido y que se expresan en expectativas de seguridad dentro de cada tipo de actividad”, para cuya determinación se debe atender a la intensidad y duración de las molestias.

Que, así, entonces, la culpa consistirá en la infracción a estos usos normativos definidos en base a la costumbre, como se ha venido diciendo.

Que, de este modo y a partir de los hechos asentados en la causa en lo tocante a la relación de vecindad entre los predios de las partes y a la construcción de la ampliación de su vivienda en aquel costado que deslinda con el de la actora de la manera ya asentada, de cuya ejecución se encuentra confeso el demandado, su ejercicio importaba, a la luz del estándar de la persona diligente, prudente y razonable, que buscara minimizar los riesgos que ella podía irrogar al predio vecino y que, teniendo en consideración el giro de la sociedad demandada, no resulta verosímil sostener su ignorancia en orden a que para su ejecución requería la obtención previa de los permisos municipales de rigor y la aportación de un informe técnico, que suponen la observancia de las exigencias técnicas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de las que carecía el demandado, así, el mero hecho de colocar directamente sobre la cadena de hormigón del muro de adosamiento las siete hileras de ladrillos, sin confinamiento y sin la verticalidad adecuada, para cuya instalación ejecutó las

acciones que le causaron los problemas, como admitieron los propios testigos del demandado, don Miguel Eugenio Díaz Retamal y don José Aurelio Figueroa Jaramillo, este último especificó que “cortamos el alero de la casa de la señora Lagos que pasaba para la capilla...”, desvirtúan lo expuesto por el propio demandado en su contestación, en orden a que fue la actora quien cortó las cerchas, operación que, en definitiva, alteró el sentido de las aguas lluvia de la vivienda de la actora, lo que hacía previsible, con una altísima probabilidad, que si ella importó la eliminación de la techumbre y de la canaleta que las recogía, se corría un riesgo mayor de filtraciones de agua hacia el interior del inmueble y con ello el daño material aludido en la demanda, todo lo cual hacía especialmente necesario aplicar mayor cuidado en dicha actividad, con prescindencia incluso de las normas urbanísticas y de construcción pertinentes, teniendo en consideración solamente aquel criterio de normalidad aludido en el párrafo primero de este considerando, daños que sólo son explicables por su conducta y cuyo acaecimiento, entonces, lleva a concluir que el demandado no empleó en el proyecto y construcción del muro de adosamiento la diligencia y el cuidado que su vecina, la actora, tenía derecho a esperar y a consecuencia de ello sufrió un perjuicio.

El análisis precedente se ha hecho sobre la base que, tal como se asentó en la letra f) del motivo quinto de esta sentencia, con anterioridad a la intervención imputada, la cubierta de ambos inmuebles se encontraban unidas, como fluye, por lo demás, de los planos anexos al informe pericial de marras, de lo que se sigue que tal situación se encontraba consolidada en los hechos, como se dijo, versus la reciente adquisición del dominio del inmueble por parte del demandado, recién en el año 2012 y el pronto inicio de la construcción de la ampliación de su vivienda al amparo de un permiso de edificación pretérito que no cobijaba las labores que en los hechos realizó y que justificaron, por lo demás, la resolución administrativa de su paralización.

NOVENO: En el contexto que se ha venido diciendo, entonces, a más de la culpa infraccional ya asentada, pues ha resultado demostrado que el demandado ejecutó las obras de modificación y ampliación de su inmueble con infracción a las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, su actuar ilícito fluye también por

la vía de su presunción, conforme lo dispuesto en el artículo 2329 del Código Civil, ya que ellas también son constitutivas de infracción a su deber general de cuidado y a consecuencia de lo cual se irrogó un daño a la actora, disposición también invocada por el actor, y que contiene lo que se denomina presunción de culpa por el hecho propio y que la doctrina se encuentra más o menos conteste en la circunstancia que se aplica cada vez que una persona sufre un daño que constituye la razonable consecuencia de haberse dejado de cumplir un deber, como en el caso de autos, pues el daño sufrido por la actora no puede, razonablemente atribuirse a otra causa que no sea la actividad desplegada por el demandado y cuyo control detentaba, pues no se explica de otro modo, ya que las filtraciones de agua al inmueble de la actora es de aquellos que en el curso ordinario de los acontecimientos no ocurren con ausencia de negligencia y probada esta por la vía de la infracción a la normativa de construcción ya aludida en esta sentencia y presumida, además, conforme la norma contenida en el artículo 2329 del Código Civil y no habiendo probado el demandado una explicación más razonable y una causa distinta a la negligencia que se le atribuye, siendo insuficiente, como se dijo, su aserto de que el corte de las cerchas lo realizó la demandante, pues, además de no haber allegado probanza alguna al efecto, ello se descartó con el mérito de su propia testimonial, ya reseñada a lo que se suma que el corte de las cerchas es sólo una de las conductas culpables atribuidas, encontrándose asentado, como se dijo, que además levantó el muro de adosamiento con desapego a las normas técnicas del ramo y sin la autorización del propietario del predio vecino, como se asentó, con lo que no habiendo satisfecho la carga probatoria que le correspondía, el demandado se encuentra en la obligación de resarcir los perjuicios irrogados.

DÉCIMO: Que, con el mérito de las probanzas allegadas a la causa, valoradas de la manera consignada en el considerando quinto precedente, ha resultado comprobado que como consecuencia del levantamiento del muro de adosamiento que produjo el cambio del sentido del escurrimiento de las aguas del inmueble de la actora, este último sufrió una serie de filtraciones en uno de los dormitorios y en un sector del comedor, lo que ocasionó, a su vez, la saturación por humedad de los materiales de tales sectores, deterioro de alfombras y pintura que constituyen daño emergente y que en mérito del informe pericial tantas veces

aludidos, valorado de la manera ya indicada, se avalúan en la suma de \$ 10.095.250.-

Que, por el contrario, se desestimaré la demanda en lo tocante al resarcimiento del daño emergente futuro, para lo cual se ha tenido únicamente en consideración que el actor no allegó probanzas suficientes para la determinación de su quántum, no obstante corresponderle, conforme lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil.

UNDÉCIMO: Que, con relación ahora al daño moral demandado y acreditado como se encuentra la aflicción que ha padecido la actora como consecuencia de estos hechos, como se consignó en la letra g) del motivo quinto de esta sentencia, a lo que se suma su razonable existencia, el Tribunal accederá a él llevando a fijarlo prudencialmente en la suma de \$ 5.000.000.-

DUODÉCIMO: Que, las sumas ordenadas pagar en los considerandos décimo y undécimo que anteceden deberán ser pagadas debidamente reajustadas conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a esta sentencia y en el mes anterior a la del pago efectivo, con más intereses corrientes para operaciones reajustables desde la fecha de esta sentencia y hasta su pago efectivo.

Que, para razonar de esta manera el Tribunal ha tenido en consideración que la fecha de esta sentencia constituye el momento en que se ha apreciado lo debido y a partir de la cual, en consecuencia, el demandado está en condiciones de pagar y que, respecto del daño emergente, tales reparaciones aún no han sido ejecutadas por la actora.

DÉCIMO TERCERO: Que, la prueba rendida por la demandada en nada altera lo que se ha venido concluyendo, desde que, por un lado, la instrumental producida y resumida en las letras b) y c) del motivo cuarto de esta sentencia dice relación con un expediente de regularización abierto a petición de la actora por los daños sufridos en el inmueble como consecuencia de una catástrofe, como en él se lee y como lo entendió también la Administración al realizar las observaciones contenidas en el Acta que se lee a fojas 92 y que dicen relación, precisamente, con las disposiciones que regulan aquella situación precisa, a lo que se suma la circunstancia el demandado no acreditó, no obstante corresponderle conforme las reglas del onus probandi, que

las obras en que incidía tal expediente coincidiera con la de autos las que, en todo caso, resultan ser posteriores a estas, según fluye del cotejo de la fecha de la solicitud de fojas 76 con aquella de la resolución de paralización de fojas 5 del cuaderno de medida prejudicial.

Por su parte, la testimonial rendida a fojas 65 y siguientes se estrella con el mérito probatorio de su símil aportada por el actor y que ha sido preferida por su mayor número, aparecer mejor instruidos sobre los hechos que declaran y cuyos testimonios parecen más acordes con las restantes probanzas producidas, según autoriza la regla tercera del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil.

Con el mérito de las consideraciones precedentemente anotadas y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1698 y 2314 y siguientes del Código Civil; 170, 254, 341 y siguientes, 356 y siguientes y 408 del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

Que, **se acoge**, con costas, la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta en lo principal de fojas 1 y, en consecuencia, se condena al demandado a pagar a la actora las sumas de \$ 10.095.250.- por concepto de daño emergente y \$5.000.000.- a título de daño moral, de la manera que se estableció en el motivo duodécimo de esta sentencia.

Regístrese, notifíquese y archívese, si no se apelare.

Rol 3794-2013.-

**DICTÓ DOÑA CLAUDIA ARENAS GONZÁLEZ, JUEZ TITULAR.
AUTORIZÓ DON ÁLVARO CASTRO TOLOZA, SECRETARIO
TITULAR.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Chillan, seis de Enero de dos mil quince.**