



**JAVIER CASTILLO VIAL**  
Abogado  
Socio del estudio jurídico Caglevic,  
Castillo, Delgado, Marchant y Romero.



**MARIO ROMERO CASTRO**  
Abogado  
Socio del estudio jurídico Caglevic,  
Castillo, Delgado, Marchant y Romero.

## JUICIOS SOBRE DENUNCIA DE OBRA NUEVA: UNA REGLAMENTACIÓN EN RUINAS

aseveraciones del demandante, el tribunal decretó la inmediata suspensión de las obras mientras no se dictara sentencia definitiva en el proceso. De ese modo, sin mediar ningún tipo de prueba que acreditara o hiciera razonablemente verosímil lo sostenido por el demandante, se paralizó la construcción del edificio por dos meses y medio, tiempo que hubo de transcurrir hasta que el tribunal dictara sentencia rechazando en todas sus partes la demanda por carecer absolutamente de fundamentos.

La denuncia de obra nueva, reglamentada desde el siglo XIX en nuestro ordenamiento jurídico por el artículo 930 y siguientes del Código Civil y por el artículo 571 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, es un juicio posesorio cuya finalidad es impedir la construcción de un inmueble nuevo, cuando dicha construcción amenaza o afecta la posesión que el denunciante tenga sobre un bien raíz preexistente. Ahora bien, en lo que constituye una clara demostración del carácter anacrónico de la reglamentación de esta institución, el artículo 565 del Código de Procedimiento Civil establece que ante la mera presentación de la demanda, necesariamente el juez debe decretar la suspensión de la obra denunciada. Lo anterior da lugar a una medida prejudicial precautoria de carácter excepcionalísimo, que no se condice con la regulación actualmente aplicable a la generalidad de las medidas cautelares en Chile.

A diferencia de lo que ocurre en el caso de las demás medidas prejudiciales precautorias que contempla nuestro ordenamiento jurídico, para la dictación de la suspensión de las obras en este tipo de juicios no se exige: (i) que se acredite la existencia de presunciones fundadas del derecho que se reclama (el denominado *fumus boni iuris* o humo que colorea el buen derecho); (ii) que se acredite la existencia de motivos graves y calificados (el denominado *periculum in mora* o peligro en la demora o retardo); (iii) que se rinda fianza u otra garantía suficiente a juicio del tribunal para responder por los

perjuicios que se originen. Asimismo, la normativa vigente no contempla la posibilidad de que el demandado solicite el alzamiento de la medida de suspensión provisional de las obras. Sólo se pueden continuar las obras una vez que se ha dictado la sentencia de primera instancia.

Esta regulación a nuestro juicio y de la Corte en la sentencia, infringe la garantía constitucional de la igualdad ante la ley, y sin duda alguna da lugar a diversos tipos de abusos en perjuicio de las empresas constructoras e inmobiliarias. Frente a demandas que resultan ser infundadas, dichas empresas quedan prácticamente inermes, debiendo soportar el costo económico y financiero que implica la paralización de las obras en tanto no se dicte la sentencia de primera instancia.

Ello queda en evidencia de la sola lectura de la sentencia dictada por el 15° Juzgado Civil de Santiago en el caso en comento, de la cual extractamos algunas partes:

“Que finalmente la convicción que ha tomado este sentenciador se ratifica por medio de la prueba pericial del proceso, ...que en este sentido el informe pericial indica que el edificio construido por la Sociedad XXXX ha sido planteado desde su origen como una estructura autosoportante e independiente de las edificaciones vecinas, lo cual se ha logrado puesto que en la obra en cuestión se han realizado los proyectos específicos para tal propósito en especial aquel que dice relación con el proyecto de entibación y socialzado, el cual se encuentra ejecutado y tiene por objeto reforzar las zonas en que se realizan las correspondiente excavaciones dotando en definitiva de un nuevo soporte a las edificaciones vecinas que quedarán adosadas a la nueva edificación”.

Por lo antes expuesto, es necesaria una modificación legal que haga coherente la reglamentación de la denuncia de obra nueva con las normas aplicables a las demás medidas precautorias contempladas en la legislación nacional, como a las actuales técnicas constructivas. **EC**

**E**n esta columna se comenta un fallo que tiene como base una inconsistencia normativa que, sin justificación alguna, podría afectar seriamente los derechos de

empresas constructoras e inmobiliarias: la suspensión provisional de las obras en juicios sobre denuncia de obra nueva. Así ha quedado de manifiesto a la luz de la sentencia recientemente dictada por el 15° Juzgado Civil de Santiago en los autos rol N°4513-2008.

En dicho proceso, un residente de Santiago Centro demandó a una empresa inmobiliaria propietaria de un edificio de más de 5.500 m<sup>2</sup>, ubicado en la intersección de las calles Bascuñán Guerrero y Grajales y cuya construcción se encontraba en su fase final. En la demanda se señalaba que el nuevo edificio se sustentaba en el inmueble donde habitaba el demandante, el cual correspondía a una vivienda de adobe construida en el año 1905. Por dicho motivo el demandante solicitó al tribunal que ordenara la demolición del edificio y que condenara a la inmobiliaria a pagarle una indemnización de perjuicios.

Acorde con la legislación vigente en nuestro país, con el sólo mérito de las