

Santiago, veintinueve de octubre de dos mil veintiuno.

**Visto:**

Ante el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Santiago, en los autos Rol 12.397-2017, por sentencia de treinta de abril de dos mil dieciocho, se acogió la demanda interpuesta por doña Carmen Luz Chateau Rivas y don Sebastián Alejandro Andrade Steil en contra de Inmobiliaria Los Sauces S.A., sólo en cuanto la condenó a la suma de \$ 2.509.166 por concepto de daño emergente y \$ 30.000.000 por daño moral, más reajustes a contar de su notificación e intereses corrientes desde que quede ejecutoriada hasta el pago efectivo.

Se alzó la demandada interponiendo recursos de casación en la forma y apelación; la Corte de Apelaciones de Santiago, por fallo de treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, rechazó el primer arbitrio, revocó la decisión en relación con el daño emergente, confirmó, en lo demás, con declaración que la demandada sólo queda condenada al pago de la suma de \$ 3.000.000 por concepto de daño moral, con reajustes e intereses desde la fecha de ejecutoria hasta su pago efectivo, sin costas.

Contra esta última resolución la parte demandante dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo, solicitando se la invalide y se dicte la de reemplazo que describe.

Se ordenó traer los autos en relación.

**Considerando:**

**I.- En cuanto al recurso de casación en la forma:**

**Primero:** Que la recurrente invoca la causal de casación en la forma prevista en el numeral quinto del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el 4° del artículo 170 del mismo cuerpo legal.

Señala que en relación con la rebaja del monto que se concede por concepto de daño moral la magistratura no cumplió con la obligación de exponer los antecedentes de hecho y de derecho que lo justifica.

Por otra parte, agrega, y sin perjuicio que suprimió el considerando vigésimo segundo del fallo de primera instancia



que daba por acreditada la existencia del daño moral, se pronunció en el mismo sentido en el razonamiento quinto dándolo por establecido pero no expresó motivo alguno en relación con la rebaja del monto al que condenó a la demandada.

Afirma que la falta de fundamentos de su decisión se hace patente si se tiene en cuenta que en el mismo considerando quinto se recurrió a la declaración de don Pablo Behnke -que dio cuenta de la gravedad, prolongación e intensidad de los perjuicios experimentados por los demandantes, quien incluso afirmó que los demandantes estuvieron a punto de separarse como matrimonio por lo estresante de la experiencia- pero al mismo tiempo afirmó que se trataba de avatares propios de un cambio de domicilio, razonamientos contradictorios que se anulan entre sí y que dejan a la sentencia carente de fundamentación de la decisión.

Sostiene que en cuanto a la eliminación del daño emergente el fallo incurrió en el mismo vicio, en tanto cuanto se limitó a decir que "se trata de una decisión que libremente adoptaron y no se demostró que ello fuera indispensable", afirmación contradictoria con el hecho que reconoció la existencia del ilícito, de manera que es indudable que la víctima habrá de incurrir en gastos no sólo para reparar el daño, sino que también para avaluarlo y cuidar que la reparación se haga conforme a las reglas de la ciencia que profesan.

**Segundo:** Que, de acuerdo con lo que dispone el numeral 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, es causal de casación en la forma el haber sido pronunciada la sentencia con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 de dicho cuerpo legal y, en el caso de autos, se afirma que no cumple, en primer término, el consagrado en su número 4, que exige que debe contener las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento; norma que debe entenderse complementada con lo



que establece el Auto Acordado de esta Corte sobre la forma de las sentencias, de 30 de septiembre de 1920, en particular lo que señalan los números 5°, 6°, 7° y 8°. El citado requisito está establecido para que las partes tengan cabal conocimiento de las razones por las que sus alegaciones y defensas fueron acogidas o desestimadas, lo que, en definitiva, permite que las resoluciones puedan ser impugnadas debidamente deduciendo los recursos establecidos en la ley.

**Tercero:** Que respecto del arbitrio invocado procede tener en consideración que, como reiteradamente lo ha sostenido esta Corte, aquel vicio sólo concurre cuando la sentencia carece de las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento, mas no tiene lugar cuando aquellos existen, pero no se ajustan a la tesis postulada por la reclamante. En efecto, en el caso bajo examen la parte recurrente hace descansar esta aparente omisión, específicamente, en la falta de fundamentación de la decisión de revocar la condena por concepto de daño emergente y rebajar la suma concedida en relación con el daño moral.

**Cuarto:** Que, en relación con este vicio, luego de examinada la sentencia impugnada cabe advertir que en el razonamiento cuarto entrega los fundamentos por los cuales estima que el daño emergente no corresponde que sea indemnizado, en tanto que en el quinto señala porqué debe ser disminuida la cantidad que se había otorgado por concepto de daño moral.

**Quinto:** Que, de este modo, del análisis de la sentencia que se censura se comprueba que reúne todas y cada una de las exigencias que menciona el artículo 170 del Código de Enjuiciamiento Civil, especialmente aquella signada en el número 4 de la disposición aludida y que los demandantes echan de menos, por lo que necesariamente ha de concluirse que no adolece de la causal de anulación en comento.

**II.- En cuanto al recurso de casación en el fondo:**



**Sexto:** Que la recurrente denuncia la vulneración de los artículos 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 1698, 2314 y 2329 del Código Civil.

Señala que la infracción de las normas reguladoras de la prueba se produce cuando la magistratura decide que no se probó la existencia del daño emergente por considerar que no procede indemnizar los costos de electricidad atendido que se rechazó la reparación de los gastos comunes, así como los costos de contratación de profesionales porque no se acreditó que fueran necesarios para la reparación de los daños, y por ser un gasto voluntario asumido por los actores. De esta manera, afirma, se desconoció el valor probatorio de instrumentos que no fueron objetados y que demuestran que los gastos de electricidad corresponden al período en que los actores no hicieron uso del inmueble por haber tenido que abandonarlo para que se efectuaran las reparaciones. También se desconoció el valor de los documentos que dejan en evidencia la necesidad de contratar a profesionales ante las inútiles intervenciones de la demandada.

Agrega que lo mismo ocurrió en relación con la rebaja de lo otorgado por concepto de daño moral; en este caso se desconoció el valor probatorio de la declaración del testigo ya referido al desarrollar una argumentación contradictoria con lo afirmado por aquél, en relación con la existencia del perjuicio demandado. No es aceptable afirmar, asegura, que lo sufrido por los demandantes se deba a los avatares propios de una situación de esta índole ya que la compra de un inmueble no anticipa, necesariamente, que el comprador se enfrente a daños, necesidad de efectuar reparaciones, abandonar la propiedad para superar los perjuicios, etc.

En relación con las infracciones de los artículos 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 2314 y 2329 del Código Civil, se trata de normas que consagran la obligación de reparar totalmente los daños consecuencia de un



actuar ilícito, en la especie, los producidos a propósito de fallas o defectos en la construcción, que se han vulnerado porque se dejó de reparar perjuicios efectivamente verificados que tienen como antecedente el actuar ilícito de la demandada.

Atendido el concepto del daño emergente, explica que una comparación del estado patrimonial de los demandantes antes y después del actuar ilícito de la demandada refleja la disminución experimentada en la medida que se vieron forzados a incurrir en gastos que no habrían tenido que realizar de haber contado con un inmueble en buen estado.

En relación con el daño moral, sostiene, no fue íntegramente reparado desde que se rebajó sustancialmente el monto limitándolo a una cantidad que no tiene la virtud reparadora en atención a las graves consecuencias emocionales y la excesiva extensión del tiempo que duró la infracción cometida, estimado que una situación como la denunciada no causó tristeza, dolor ni sufrimiento, sino meras incomodidades, lo que demuestra que se transgredieron las normas referidas que ordenan la reparación de todo daño sufrido.

Termina señalando como los errores denunciados influyeron de manera substancial en lo dispositivo del fallo.

**Séptimo:** Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

1°.- Los actores son dueños del departamento 604, ubicado en calle Albert Le Blanc N° 1737, comuna de Lo Barrechea, como también de la bodega 31 y de los estacionamientos 60, 61 y 65, adquiridos por compraventa celebrada con la Inmobiliaria Los Sauces S.A., el 17 de octubre de 2014, en la suma de 16.572,4500 unidades de fomento;

2°.- Se acreditó la existencia de un conjunto de defectos de construcción, específicamente, falta de impermeabilización en la terraza;



3°.- No existe controversia en que los defectos o fallas de construcción que sirvieron de fundamento a la demanda fueron reparados por la demandada;

4°.- La parte demandante pagó por concepto de arrendamiento y gastos comunes del departamento 501 D, calle El Gabino N° 13.118, comuna de Lo Barnechea, la suma de \$ 2.132.000, sin demostrar que sea una consecuencia de los daños alegados;

5°.- Los actores gastaron la suma de \$ 2.444.716 en pago de honorarios de don Héctor Rebolledo, constructor civil, bodega, informes eléctricos y de impermeabilización, sin probar que fuera indispensable para las reparaciones que se efectuaron;

6°.- Los demandantes pagaron \$ 64.450 por concepto de consumo de energía eléctrica, sin acreditar que haya sido originados por trabajos que realizó la demandante;

7°.- En el período, no determinado, durante el cual se efectuaron los trabajos de reparación los demandantes debieron hacer abandono del inmueble de su propiedad.

**Octavo:** Que, sobre la base de los hechos reseñados, la judicatura del fondo concluyó, en lo que interesa al arbitrio en análisis, que correspondía acoger la demanda de indemnización de perjuicios en los términos referidos. En ese sentido razonó que *"habiéndose acreditado la existencia de los defectos de construcción (daños), también procede referirse al vínculo causal de éstos con las acciones u omisiones de la demandada, las cuales han sido negadas por la misma en su contestación, y que, sin embargo, se encuentran debidamente acreditadas por las mismas probanzas ya referidas, especialmente por las mismas declaraciones que hace la testigo de la demandada, quien reconoce la existencia de este vínculo; como también, han sido reconocidas por el propio tenor de la contestación, la que sin perjuicio de haberlo negado el vínculo, también reconoce haber reparado los defectos, por lo que, tácitamente, ha dado la razón a la demandante al obligarse a resarcir las fallas aludidas"*,



concluyendo que *"solo cabe colegir ... que es efectivo que el departamento 604 del Edificio Concept Design de La Dehesa, ubicado en calle Albert Le Blanc N° 1737, comuna de Lo Barnechea, adolece de defectos de construcción en la forma prevista en el artículo 18 del DFL N° 458/76, por lo que resulta del todo procedente que la acción indemnizatoria sea acogida en aquellos acápite debidamente acreditados"*. En relación a lo pretendido por concepto de daño emergente la magistratura lo desestimó teniendo en consideración que no se demostró que fueran consecuencia necesaria de las reparaciones que efectuó la demandada. Por su parte, y en cuanto a lo demandado por daño moral, el tribunal estimó que el período en que los actores debieron abandonar su domicilio *"significó para ellos alterar su vida cotidiana y soportar un estado de cosas que no es el esperado por quien compra para habitar un departamento recién construido. Ciertamente es que podría entenderse que son los avatares propios de una situación de esta índole, pero no por ello pueden dejar de considerarse como causantes de un estado que si bien no puede estimarse aflictivo, si le generó incomodidad y molestias que no debieron provocarse, alterando la rutina familiar indebidamente"*, avaluándolo en la suma de \$ 3.000.000.

**Noveno:** Que en el análisis de los vicios denunciados, cabe tener presente que el recurso de casación en el fondo, según lo dispone el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, procede en contra de sentencias que se hayan pronunciado con infracción de ley y que haya influido substancialmente en su parte dispositiva. Por su parte, para que un error de derecho afecte esencialmente en lo resolutivo de una sentencia, como lo exige la ley, debe consistir en una equivocada aplicación, interpretación o falta de aplicación de aquellas normas destinadas a decidir la cuestión controvertida.

**Décimo:** Que como se aprecia de los términos en que se construye el recurso de casación en el fondo, aparece estructurado al margen y, en cierta forma, en contra de los



hechos establecidos en la causa, los que evidentemente se intentan alterar para los efectos de obtener una decisión diversa, esto es, el acogimiento de la demanda en los términos pretendidos. En efecto, del tenor del arbitrio que en síntesis se ha reseñado en el motivo sexto de esta resolución, se desprende que los errores de derecho denunciados se sustentan en que se habría rechazado la demanda en relación con lo pretendido por concepto de daño emergente no obstante haberse acreditado su existencia, sin embargo desconoce los hechos que se tuvieron por acreditados, esto es, que si bien existieron los pagos efectuados alegados por este concepto, no se probó que fueran consecuencia necesaria de la reparación realizada por la demandada. Por su parte, y en cuanto a lo pretendido por concepto de daño moral lo que controvierte es la valuación que hizo la magistratura atacando el análisis que se hizo de la prueba, especialmente de la testimonial.

**Undécimo:** Que este tribunal ha señalado con anterioridad que el establecimiento de los presupuestos fácticos es una facultad privativa de la judicatura de la instancia, la que en general no admite revisión por este medio, a menos que se haya denunciado la infracción de normas reguladoras de la prueba. Es necesario tener presente que el objeto del recurso de casación en el fondo se circunscribe a la revisión y análisis de la legalidad de la sentencia, es decir, a la correcta aplicación del derecho, sobre la base de los hechos tal y como soberanamente los ha dado por probados el tribunal del grado en uso de las facultades que son de su exclusiva competencia.

**Duodécimo:** Que se debe tener presente que la vulneración de las normas que se denominan reguladoras de la prueba, se verifica, según lo ha señalado esta Corte de manera reiterada, cuando se altera la carga probatoria, se desatienden pruebas que la ley admite o se aceptan aquéllas que rechaza, o se desconoce el valor probatorio que la ley le asigna de manera obligatoria a determinados medios de prueba.



Se ha repetido que constituyen normas básicas de juzgamiento, que contienen deberes, limitaciones o prohibiciones a que debe sujetarse la magistratura. Luego, es soberana para apreciar las pruebas, dentro del marco establecido por las normas dadas por el legislador. En este último aspecto, las determinaciones de los tribunales no son susceptibles de ser revisadas por la vía de la casación en el fondo, en especial en aquellas materias en que se les entrega la valoración de las pruebas con ciertas directrices, que no llegan a constituir determinaciones imperativas.

**Decimotercero:** Que los quebrantamientos preceptivos que el recurso denuncia en lo concerniente al establecimiento de los hechos se limita a la transgresión del artículo 1698 del Código Civil -norma que prescribe en su inciso primero que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta-, en rigor se trata de una disposición que exhibe el cariz referido en el razonamiento undécimo que precede, y sobre la cual esta Corte ha decidido que su infracción se configura en la medida que el fallo altera el peso de la prueba, pues el precepto impone imperativamente esta carga, como regla general, a quien alega la existencia de la obligación o su extinción, alteración del *onus probandi* que a la luz de los antecedentes no se observa que haya ocurrido, atendido que la magistratura no liberó a ninguna de las partes de su obligación de acreditar sus asertos.

**Decimocuarto:** Que, atendido lo referido, debe considerarse que el propósito final de las argumentaciones que vierte la recurrente a ese respecto para expresar el error de derecho que atribuye a la sentencia recurrida, consiste en promover que se lleve a cabo por esta Corte una nueva valoración de las probanzas, distinta de la ya efectuada, actividad que deviene extraña a los fines de la casación en el fondo.

**Decimoquinto:** Que resultando, entonces, inamovibles los hechos asentados por la magistratura, carece de sustento la denuncia de contravención a las otras disposiciones legales que invoca la recurrente.



**Decimosexto:** Que por lo expuesto y reflexionado el recurso de casación en el fondo no puede prosperar y debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan los recursos de casación en la forma y en el fondo** deducidos por la demandada en contra de la sentencia de treinta de julio de dos mil diecinueve, de la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Rol 25.255-19

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Cecilia Repetto G., ministros suplentes señor Raúl Mera M., señora Eliana Quezada M., y los Abogados Integrantes señor Gonzalo Ruz L., y señora Leonor Etcheberry C. No firma el ministro suplente señor Mera, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, veintinueve de octubre de dos mil veintiuno.



En Santiago, a veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

