

Santiago, nueve de diciembre de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de la frase “por dicho monto del modo que se dirá en lo resolutivo” contenida al final del tercer párrafo del motivo vigésimo y de la que principia, en el último acápite del mismo basamento, con la expresión “Las cifras”, hasta su punto final.

Y teniendo en su lugar y además presente.

Los razonamientos desarrollados en los considerandos primero, tercero y cuarto del fallo anulado, lo expresado en los fundamentos cuarto a noveno del fallo de casación y también:

1.- Que en lo relativo al resarcimiento de los perjuicios reclamados por concepto de lucro cesante, se comparten los razonamientos que expresa el fallo y que evidencian la imposibilidad de acceder a lo solicitado, habida consideración a la escasez de elementos de convicción que ameriten acogerlo. Asimismo, siendo suficientes los fundamentos que desarrolla el juez a quo para establecer y cuantificar la compensación pedida por el daño moral padecido por la parte demandante, tampoco se innovará en ese ámbito.

2.- Que en lo que toca al daño emergente, en su libelo la actora definió esa pretensión sobre la base de dos componentes bien definidos: el costo de inversión y el costo de reparación de los defectos que ha presentado el inmueble.

3.- Que sobre lo primero, se colige del informe pericial rendido en autos que los defectos constructivos no importan la pérdida total del inmueble y, por extensión, de la inversión total efectuada realizada por la demandante. Sin mejores probanzas, no existe justificación para acoger lo reclamado en este punto.

4.- Que tocante al segundo elemento constitutivo del daño emergente, se aprecia que el dictamen pericial contiene un “presupuesto de recuperación de edificación del departamento de propiedad de señor Michael Arratia Trujillo”, valorizado en la cantidad de \$1.702.057, IVA incluido.

El punto N° 3 del informe está referido a “Los trabajos de mantenimiento de la edificación por propietario” y en el signado con el N° 4 se efectúa un “Análisis justificado del monto invertido por el propietario”, que menciona los



“precios unitarios de las acciones y trabajos que debió financiar el propietario para reparar el departamento como última vez hasta la fecha del presente Informe Pericial”, arrojando un costo total de \$1.702.057, IVA incluido. No obstante, en ese valor también están considerados “los trabajos necesarios (que) aún no se hubieran realizado y se ejecutarán por empresa constructora o profesional legalmente competente”.

Es decir, la cifra que propone el perito está conformada tanto por los gastos que ya ha realizado el propietario, cuanto por el costo de los trabajos que todavía no se ejecutan.

5.- Que, no obstante, lo que se demandó en este punto fue el “valor de las distintas reparaciones, de todo índole, *que ha debido* soportar el demandante con fondos propios, desde que se comenzaron a dar en la propiedad los problemas descritos en los hechos”, esto es, únicamente aquellos costos en que ya se había incurrido. Y tal es así, que por este concepto se pide una indemnización única de \$530.000, admitiendo además el demandante que *“El seguro sólo me reembolso la suma de \$360.000.- (trescientos sesenta mil pesos), aproximadamente. El saldo lo di por perdido. La instalación se incluyó en el precio”*.

En consecuencia, debe colegirse que aun cuando el peritaje arroje un valor total de \$1.702.057, a ese monto se arriba considerando gastos cuya indemnización no fue pedida por el demandante, quien expresamente justificó su reclamo en razón del costo de las reparaciones que ya se habían efectuado y que alcanzan a la cantidad de \$530.000.

Pero esta última cantidad total tampoco constituye un daño sufrido por el actor que deba ser indemnizado por su contraparte, pues el primero ya percibió la suma de \$360.000.

En consecuencia, considerando lo expresamente solicitado, el mérito del proceso y la circunstancia que la indemnización debe corresponder únicamente a la pérdida patrimonial sufrida por la demandante, se acogerá lo demandado únicamente por la cantidad de \$170.000.

6.- Que por no haber sido íntegramente vencida la demandada, corresponde eximirla del pago de las costas.

Y visto además lo previsto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de siete de agosto de dos mil diecinueve, en cuanto condenó en costas a la parte demandada y en su lugar se declara que se la exime de esa carga y **se confirma** en lo demás el referido



pronunciamiento, con declaración que la parte demandada deberá pagar al actor la suma de \$170.000 a título de daño emergente.

Los montos que se ordenan solucionar por concepto de indemnización de perjuicios materiales e inmateriales deberán serlo con intereses corrientes para operaciones reajustables, devengados desde que haya requerimiento para su solución y hasta la data del pago efectivo.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Munita L.

Nº 112.444-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Raúl Fuentes M.

No firma el Ministro Sr. Silva, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con permiso.



null

En Santiago, a nueve de diciembre de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

