

C.A. de Concepción

rp

Concepción, trece de octubre de dos mil veintidós.

Visto:

Se reproduce la sentencia apelada con excepción de sus considerandos “Décimo noveno” y “Vigésimo” que se eliminan.

Y se tiene en su lugar además presente:

1.- En relación al contrato de compraventa de 11 de septiembre de 2017, queda claro que las partes cumplieron sus obligaciones esenciales, como lo son la entrega de cosa y el pago del precio.

Sin perjuicio, respecto de las obligaciones no esenciales y, especialmente en lo que dice relación a las características del proyecto “Condominio Hualles de Cañete”, de acuerdo a la prueba documental señalada en motivo Décimo primero del fallo en alzada, así como del testimonio de Silva Fuentes y Bermeo Roman, queda claro que el acuerdo de voluntad no se agotó en la características de la unidad habitacional objeto del contrato, sino que además, incluyó ciertas particularidades de su entorno dentro del contexto del proyecto de condominio que se publicitó, esto es, a lo menos, un cerco perimetral, portón de acceso y conserjería, cuestiones todas que son inherentes o de la naturaleza de un condominio habitacional como el descrito en el “Folleto Publicitario” e “Imágenes referenciales”.

2.- Asimismo, constatado lo anterior, la oferta por parte de la demandada de estas especiales características de su proyecto “Condominio Hualles de Cañete”, fue un aspecto que motivó a la actora a suscribir el contrato de compraventa de 11 de septiembre de 2017 y, por lo mismo, su incumplimiento da acción de perjuicios que, en la especie, se limita a un daño extrapatrimonial.

3.- En efecto, la actora optó por adquirir una vivienda no sólo por sus características individuales, sino también por las características de los espacios comunes del proyecto “Condominio Hualles de Cañete”, por tanto, la ausencia de éstas, según describen dos testigos



contestes en los hechos y circunstancias, provocaron una frustración en la actora, pues su condominio no tenía los cercos perimetrales, portones de acceso y seguridad que, aun a modo referencial, le anunció la demandada.

4.- Indudablemente, y siguiendo al profesor Daniel Peñailillo en su libro “Obligaciones”, en el derecho de las obligaciones tiene aplicación una serie de principios que deben orientar su vigencia práctica, a saber: la protección de la buena fe, la protección de la apariencia, el respeto a los actos propios y el repudio al enriquecimiento sin causa.

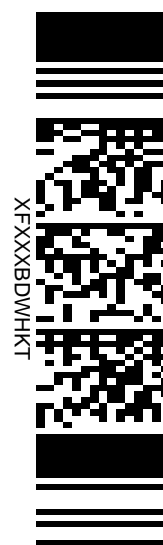
La protección de la buena fe, cuya consagración está en el artículo 1546 del Código Civil, en la especie se identifica en dar protección a la actora que contrató en la convicción de adquirir una vivienda emplazada dentro de un condominio de determinadas características que no fueron oportuna y debidamente cumplidas por la demandada.

Este incumplimiento de esta obligación, como se anticipó, se traduce en una frustración que revela un daño extrapatrimonial indemnizable, el que se evaluará prudencialmente y en su mérito, según se pasa a señalar.

Por estas consideraciones, citas legales y lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, se revoca, en lo apelado, la sentencia de veintiocho de febrero de dos mil veintidós, y en su lugar se decide, que acoge la demanda interpuesta por Ángela Daniela Henríquez Zúñiga en contra de Inversiones e Inmobiliaria BEU Limitada, sólo en cuanto se condena a la demandada a pagar a la actora la suma de cinco millones de pesos a título de indemnización de daño moral, suma que se reajustará y devengará interés máximo legal desde que este fallo quede firme y hasta que se verifique su cumplimiento, con costas.

Regístrese y devuélvase.

N°Civil-911-2022.





XFXXXBDWHT

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción integrada por Ministro Mauricio Danilo Silva P., Ministra Suplente Claudia Andrea Montero C. y Abogado Integrante Marcelo Enrique Matus F. Concepcion, trece de octubre de dos mil veintidós.

En Concepcion, a trece de octubre de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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 11 de Septiembre de 2022, 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>.