

Santiago, ocho de septiembre de dos mil veintitrés.

**VISTOS:**

En estos autos ingreso Rol N° C-117-2018 sobre juicio ordinario de acción de rebaja del precio o quanti minoris, seguidos ante el 4° Juzgado Civil de Valparaíso, caratulados “Saurines con Inmobiliaria Argenta Limitada”, por sentencia de diecinueve de junio de dos mil veinte se rechazó la excepción de prescripción de la acción deducida por la demanda y se acogió la demanda de rebaja de precio por vicios redhibitorios, sólo en cuanto la demandada debía restituir al actor la suma de \$8.018.048.-

El demandante y la demandada interpusieron recursos de casación en la forma y de apelación respecto del citado fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de seis de diciembre de dos mil veintiuno acogió el recurso de nulidad deducido por la demandante, invalidando el fallo de primer grado por el vicio de ultra petita y en sentencia de reemplazo acogió la demanda, condenando a la demandada Inmobiliaria Argenta Limitada a pagar a la parte demandante, la cantidad de \$15.000.000 a título de daño moral con los reajustes e intereses que se señalan y sin costas, desestimándose la demanda en todo lo demás solicitado.

En contra de esta última sentencia el demandante dedujo recurso de casación en el fondo y la demandada recurso de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA DE LA PARTE DEMANDADA:**

**PRIMERO:** Que el recurrente sostiene que el fallo impugnado ha incurrido en el vicio de casación formal del numeral 7° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en contener la sentencia decisiones contradictorias.

Refiere que en la sentencia de reemplazo, al rechazar la acción quanti minoris ejercida por el actor, se indica en el considerando sexto que no puede la Corte ponderar situaciones fácticas que no fueron alegadas ni objeto de la resolución que recibió la causa a prueba para establecer el monto del menor valor del inmueble, como el costo de las reparaciones a que debía ser sometido el inmueble para erradicar o mitigar el daño causado por las termitas, el perjuicio futuro derivado de la mantención del inmueble toda su vida útil, ni se reclamó los perjuicios materiales ocasionados como daño emergente y pérdida de la chance de haber gozado de una vivienda en perfectas condiciones. Empero al momento de conceder la demanda de indemnización de perjuicios por daño moral, vuelve en



sus propias palabras y realiza el mismo ejercicio intelectual que reprocha al demandante en el considerando sexto y accede al rubro de daño moral.

Enseguida indica que existen decisiones contradictorias en la sentencia de reemplazo ya que si bien es rechazada la acción quanti minoris por no haber sido acreditados los presupuestos que fundaron la acción por parte del demandante, consistentes en la pérdida de valor de la propiedad y el costo de reparación de la misma, luego, no obstante haberse descartado el perjuicio patrimonial al demandante, el tribunal de igual manera accede a la pretensión indemnizatoria por daño moral, resarciendo un daño que en concepto de quien recurre no fue fehacientemente acreditado en el proceso.

Concluye solicitando que se invalide la sentencia recurrida, y según el mérito de autos, se dicte la correspondiente sentencia de reemplazo, rechazando la demanda en todas sus partes, con costas.

**SEGUNDO:** Que el artículo 768 el Código de Procedimiento Civil establece, en lo pertinente, que: “El recurso de casación en la forma ha de fundarse precisamente en alguna de las causas siguientes: ...7ª. En contener decisiones contradictorias...”. En este sentido, la impugnación formal no podrá tener acogida, ya que los hechos no configuran la causal invocada.

En efecto, esta anomalía se refiere a la hipotética situación de contemplar el fallo dos decisiones que sean imposibles de cumplir porque una se opone a la otra, esto es, que existan dos determinaciones que recíprocamente se destruyen, y ello, como se advierte de lo resolutivo, no ocurre, puesto que la sentencia recurrida solo tiene dos decisiones, por un lado, una relativa al acogimiento de la demanda, sólo en cuanto se declara que Inmobiliaria Argenta Limitada debe pagar a la parte demandante la cantidad de \$15.000.000 a título de daño moral con los accesorios que en su fundamento 16° se detallan, y, por otro lado, otra que no condena en costas a la demandada por no haber sido totalmente vencida, las que evidentemente no son incompatibles o contradictorias entre sí.

**TERCERO:** Que lo razonado precedentemente determina el rechazo del recurso de nulidad formal deducido por la demandada.

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DEDUCIDO POR LA DEMANDADA:**

**CUARTO:** Que, la demandada funda su arbitrio de nulidad sustantiva en la transgresión del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 1556, 1558, 1698 y 1861 del Código Civil.

Refiere en relación con la acción indemnizatoria a causa de existir vicios redhibitorios que, para su procedencia, el Código Civil exige en el artículo 1861 que se acredite que el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios



eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, empero, no existe ninguna prueba en el proceso que acredite que la demandada conocía los vicios redhibitorios que habrían existido en la propiedad, y que conociéndolos no los declaró. Sostiene que el único medio probatorio producido en el proceso, que pudiera tener alguna relación con ello, es el informe pericial del perito entomólogo, que lo único que concluye, es la existencia del vicio a la fecha de la celebración de la compraventa, pero que nada indica en relación a si la demandada conocía o no del vicio a esa época, o cuanto menos si debía conocerlo.

Agrega que se omite por el sentenciador **el estatus de “dependiente” de la acción indemnizatoria de las acciones rescisorias y quanti minoris**. Afirma que se infringe el hecho de que la acción indemnizatoria del artículo 1861 presupone que para conceder la correspondiente indemnización en ella contemplada, deben haberse acreditado cuanto menos los presupuestos que hicieren procedente la acción de restitución o la de rebaja del precio (quanti minoris). Agrega que se da el absurdo de que pese a no haberse acreditado los presupuestos con los cuales el actor fundó su acción quanti minoris, ello no fue óbice para que la Corte de Apelaciones de Valparaíso accediera a la acción indemnizatoria por daño moral.

Insiste que ambas acciones no son independientes entre sí -la quanti minoris con la indemnizatoria-, sino que se encuentran íntimamente relacionadas. Sostiene que el razonamiento efectuado por las sentenciadoras, no permite concluir válidamente que la demandada, a través de las acciones desplegadas haya podido esperar que la propiedad del demandante fuese infestada por termitas, **por cuanto la inmobiliaria desplegó todos sus esfuerzos en que ello no ocurriera, aplicando los tratamientos contra las termitas en el terreno para erradicar o mitigar su presencia, por lo que mal podría haberle comunicado al demandante sobre la existencia de una plaga respecto de la cual entendía que sus acciones procuraban justamente evitar su presencia.** Por ello lo único que se le informó al actor es la existencia de una plaga en el sector. Sostienen que si se aceptan las conclusiones de la sentencia recurrida en orden a que ello no fue fehacientemente acreditado, ello no obsta a que la carga de acreditar que la demandada tenía conocimiento de la existencia de la plaga en la propiedad del actor correspondía precisamente a dicha parte.

Finaliza solicitando la invalidación del fallo y la dictación de una sentencia de reemplazo, que corresponda con arreglo a la ley y a la correcta interpretación y aplicación de las normas vulneradas.

**QUINTO:** Que, para una acertada resolución del asunto, resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:



a) Julio Saurines Pérez interpuso acción quanti minoris, en contra de Inmobiliaria Argenta Limitada, para que, en definitiva, se rebaje el precio del contrato de compraventa celebrado por las partes el 7 de junio del año 2016, por el cual compró la casa N°29, del Barrio Privado Lomas de Montemar de la comuna de Concón, en el precio de 8.771,25 Unidades de Fomento y se le indemnizen perjuicios sufridos, fundado en que en el inmueble que adquirió se encontraba presente una plaga de termitas, lo que era conocido por el vendedor antes de la venta, vicio que él ignoraba al momento de comprar, por lo cual requiere la rebaja de precio de la compraventa en la suma de \$92.855.295, se le indemnizen los gastos en que debe incurrir por concepto de reparaciones a la propiedad, que avalúa en \$84.380.342, el tratamiento de las termitas por un valor de \$19.600.000 más un daño moral por la suma de \$35.000.000.-

b) La demandada solicitó el rechazo de la demanda en todas sus partes, fundada en que no concurren los presupuestos de la acción. Afirma que cuando se realizó el primer tratamiento y análisis preliminar el año 2015, no se detectó su presencia en el sector correspondiente a la casa N°29, lo que se verificó con posterioridad a la venta. Agrega que las casas se vendieron y se utilizan con completa normalidad, sin existir reclamos por este concepto a la Inmobiliaria. Niega que la plaga de termitas traiga como consecuencia daños estructurales en la vivienda o que imposibiliten su uso natural y que implique un costoso tratamiento. Agrega que es un hecho de público conocimiento la existencia de plagas de termitas en el sector de Lomas de Montemar, donde está emplazado el Condominio y que, de todas formas, si el comprador lo ignoraba, la Inmobiliaria informó de esta situación a todos sus potenciales compradores

c) La jueza de primer grado acogió la demanda de rebaja de precio por vicios redhibitorios, sólo en cuanto a condenar a la demandada a restituir al actor la suma de \$8.018.048, rechazándola en todo lo demás.

d) La Corte de Apelaciones de Valparaíso acogió el recurso de nulidad deducido por la demandante y anuló el fallo de primer grado por el vicio de ultra petita y dictó fallo de reemplazo que acogió la demanda, sólo en cuanto a condenar a la demandada Inmobiliaria Argenta Limitada a pagar a la parte demandante, la cantidad de \$15.000.000 a título de daño moral, con los reajustes e intereses que se señalan y sin costas.

**SEXTO:** Que, la sentencia censurada ha establecido como hechos los siguientes:

a) A la fecha de suscripción de contrato de compraventa, en la casa objeto de la acción ya se encontraba presente la plaga de termitas.



b) Mucho antes de perfeccionarse el contrato de compraventa, la demandada tenía conocimiento que el terreno en que se ejecutó el proyecto de construcción del condominio, se encontraba afectado por una plaga de termitas subterráneas.

c) El vendedor no manifestó al comprador la existencia de una plaga de termitas en la propiedad.

d) La especie a que pertenecen las termitas encontradas en la propiedad del demandante se alimentan de toda estructura que contenga celulosa o madera como vigas estructurales, marcos de puertas y ventanas, libros, muebles, etc., pudiendo afectar además a otras estructuras no-celulósicas como el plumavit en su intento de alcanzar el alimento, debiendo el propietario monitorear, a perpetuidad su vivienda para evitar o mitigar un daño mayor como consecuencia de la plaga de termitas existentes en ella, cuya erradicación no está garantizada.

e) La prueba rendida en juicio resultó insuficiente en lo tocante al menor valor de la vivienda y la pérdida de su plusvalía, ya que no fue posible justificar un desequilibrio en las prestaciones objeto del contrato de compraventa, resultando de contrario, probado por la demandada según el informe del perito Carlos Alfaro Valenzuela, que otras casas integrantes del mismo condominio vieron aumentado su valor, avaluando comercialmente la propiedad del actor en 10.258 Unidades de Fomento, esto es, una suma superior al precio pagado.

f) El actor no consideró en su demanda como elemento para establecer el monto del menor valor del inmueble el costo de las reparaciones a que debía ser sometido para erradicar o mitigar el daño causado por las termitas, o el perjuicio futuro derivado de la mantención del inmueble durante toda su vida útil, como tampoco reclamó, de conformidad con lo establecido en el artículo 1861 del Código Civil, los perjuicios materiales ocasionados, no solo el daño emergente, sino una eventual pérdida de una oportunidad o chance de haber gozado de una vivienda en perfectas condiciones.

**SÉPTIMO:** Que, sobre la base de los hechos asentados según lo reseñado en el motivo que precede, los jueces de segunda instancia comparten lo expresado en el fallo de primer grado, en cuanto a que en la venta de la casa N° 29 del Condominio Montemar, existió un vicio redhibitorio que reúne las condiciones del artículo 1858 del Código Civil, y que permitió al actor solicitar la rebaja del precio de venta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1860 del mismo Código. Sin embargo, razonan que la prueba rendida en el juicio resultó insuficiente en lo tocante al menor valor de la vivienda y la pérdida de su plusvalía.

En seguida reflexionan que basta la lesión de un interés legítimo y relevante de la víctima para que se entienda que ha sufrido un daño reparable en los términos establecidos en el artículo 1861 del Código Civil y, en ese contexto,



quedaba en evidencia que el incumplimiento contractual en que incurrió la demandada –por no manifestar a tiempo y al momento de la entrega de la vivienda vendida al actor el vicio redhibitorio que afectaba a la propiedad– fue para el actor motivo de una indudable frustración y afectación psicológica, de modo que la inejecución de la conducta que el contrato impuso al vendedor, **obra como causa necesaria del daño moral reclamado, por cuanto suprimiéndose mentalmente el incumplimiento de la obligación nacida del contrato de compraventa entre las partes, el actor no hubiera sufrido daño alguno.**

**OCTAVO:** Que, conviene dejar por establecido que, como lo ha sostenido en reiteradas ocasiones esta Corte, los hechos fijados en una sentencia corresponden al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración de dichas probanzas cae dentro de las facultades privativas de los sentenciadores del grado, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer los hechos definidos en la sentencia.

**NOVENO:** Que, examinando los basamentos del arbitrio de casación de la demandante, es manifiesto que, en su primera parte, conciernen a la esfera probatoria de la contienda, en cuanto dicen relación con la inexistencia, a juicio del recurrente, de prueba que acredite el conocimiento de su parte de los vicios redhibitorios que habrían existido en la propiedad, y que conociéndolos no los declaró, lo que contraviene los hechos establecidos en el pleito, a que se hace referencia en el considerando 5° precedente, los que -como ha quedado dicho- resultan inamovibles para esta Corte, la que sólo de forma excepcional podría conseguir la alteración de los hechos asentados por los tribunales de la instancia en caso de que la infracción de ley que se denuncia en el recurso responda a la transgresión de una o más normas reguladoras de la prueba, lo que no ocurre en la especie toda vez que la normas de este tipo no aparecen denunciadas.

Es dable recordar que, en general, la doctrina y la jurisprudencia han caracterizado a este medio de impugnación como uno de índole extraordinario, que no constituye instancia jurisdiccional, pues no tiene por finalidad propia revisar las cuestiones de hecho del pleito tramitado, ya que se trata de un recurso de derecho estricto, entonces, su resolución debe limitarse en forma exclusiva a examinar la correcta o incorrecta aplicación de la ley en la sentencia que se trata de invalidar, respetando los hechos que ya han sido fijados soberanamente en la misma. En ese sentido, por disposición de la ley, el examen y consideración de todos los presupuestos fácticos en que se apoya la decisión que se revisa, escapan, en principio, al conocimiento del tribunal de casación.



Ahora bien, precisamente el artículo 384, regla 3ª, del Código de Procedimiento Civil, cuya infracción se reclama, es uno que forma parte de un marco normativo en que los jueces del mérito pueden hacer uso de atribuciones privativas tanto en la comparación de las pruebas rendidas en el proceso como en el análisis que efectúan de la misma, a fin de establecer cada uno de los elementos que consagra el legislador para regular su fuerza probatoria, facultad que queda entregada a dichos magistrados y que no puede ser revisada por la vía de este recurso de derecho estricto.

En cuanto al quebrantamiento que se denuncia del artículo 1698 del Código Civil, como se ha sostenido con anterioridad por esta Corte, se trata de un precepto que contiene una norma básica de nuestro derecho positivo relacionada con la distribución de la carga probatoria y menciona las pruebas de que pueden valerse las partes, su contravención se verifica cuando la sentencia obliga a una de las partes a probar un hecho que corresponde acreditar a su contraparte, esto es, si se altera el onus probandi, lo que a la luz de los antecedentes de autos no se observa que haya ocurrido.

Lo que se revela de los argumentos del recurso en esta parte, es la confusión en que se incurre al señalar que la condena que se le impone en orden a indemnizar los perjuicios al actor a título de daño moral se habría basado en un hecho que no fue probado en el proceso, esto es, que su parte conocía los vicios redhibitorios que habrían existido en la propiedad, o bien que conociéndolos no los declaró al comprador, produciéndose en ese punto, en opinión del recurrente, la inversión del onus probandi porque ello era carga del demandante y no lo habría acreditado. Lo cierto es que, tal como se señaló en los tres primeros literales del considerando sexto precedente, ese supuesto fáctico se tuvo por probado, apreciando el fallo comparativamente las diversas pruebas rendidas en el juicio de acuerdo con lo dispuesto en artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, resultando por tanto un hecho inamovible para esta Corte, pero -además- se concluyó que la actora, como era de su cargo hacerlo, probó la concurrencia de los elementos que permitieron configurar la afección en su esfera extrapatrimonial que el hecho del vendedor le trajo consigo, tal como aparece de la lectura del considerado décimo cuarto de la sentencia recurrida, de modo que no se advierte que se verificara la denunciada inversión de la carga de la prueba que se le reprocha a la sentencia, lo que lleva a concluir que el recurso en esta parte no puede prosperar.

**DÉCIMO:** Que, en la segunda parte del recurso, la denuncia de los artículos 1556, 1558 y 1861, todos del Código Civil, se hace para reclamar el error de derecho que habría incurrido el fallo impugnado al desconocer el estatus de



“dependiente” que tendría la acción indemnizatoria de las acciones rescisorias y quanti minoris. Sin embargo, tal error no existe y, como pasará a señalarse, han hecho los jueces una correcta aplicación de los preceptos señalados.

En efecto, la acción indemnizatoria a que se refiere el artículo 1861 del Código Civil, no se funda en la existencia de los vicios ni en la falta de conformidad de la cosa vendida, sino en el defecto de información del vendedor.

La acción redhibitoria en general y la acción estimatoria en particular, no persiguen ni directa ni naturalmente la indemnización de los daños que hubieran afectado al comprador, salvo que se entienda que la rebaja del precio concedida constituya en sí misma un capítulo de daño que se repara, lo que resulta discutible, de modo que cabe concluir, *a contrario*, que la acción de indemnización de perjuicios a que se refiere el artículo 1861 del Código Civil se dirige entonces a reparar los daños que sufre el comprador esta vez originada en el hecho de la falta de información del vendedor, a quien se le reprocha estar en conocimiento de los vicios o la impericia propia de quien, en razón de su profesión u oficio, debía conocerlos, de suerte que, y en consecuencia, la acción indemnizatoria prevista en el artículo 1861 no depende del éxito de la acción redhibitoria, por lo que su carácter autónomo, en términos de su independencia con esta última acción, se impone.

Lo anterior encuentra comprobación, además, en la hipótesis en que se sitúa el artículo 1859 del mismo Código, esto es, cuando se ha renunciado por el comprador a las acciones para obtener el saneamiento por los vicios ocultos de la cosa. Si la indemnización prevista en el artículo 1861 fuere dependiente o accesoria de la acción redhibitoria, forzoso sería concluir que no podría subsistir frente a la renuncia de la acción de la que depende. La redacción del artículo 1858, sin embargo, demuestra lo contrario, esta renuncia por la ilicitud del objeto que conllevaría, por una suerte de condonación anticipada del dolo, deja subsistente la obligación de indemnizar la falta de información del vendedor acerca de aquellos vicios de los que éste tuvo conocimiento y no dio noticia al comprador. De ahí que, cierta doctrina, sostenga que lo que caracteriza el Código es más bien un deber precontractual de información cuya infracción es la que genera la obligación de indemnizar (Barrientos Zamorano, Marcelo, Daños y deberes en las tratativas preliminares de un contrato, Santiago, Legal Publishing, 2008, pp. 78-79; Oviedo-Albán, Jorge, “Indemnización de perjuicios por vicios redhibitorios en el Código Civil chileno-colombiano”, N°129, 2014, Universitas, pp. 239-276).

Tal conclusión, en orden a dotar de independencia o autonomía a la pretensión indemnizatoria del artículo 1861 del Código sustantivo encuentra,



además, sustento en reputada doctrina que ha sostenido que “... la obligación a la indemnización de perjuicios’ del artículo 1.861 del CC es algo autónomo, lo que implica estar sancionada por una acción diferente a la redhibitoria y a las acciones de los artículos 1.867 y 1.868 del CC. Puede existir, en efecto, la tentación de pensar que la petición de indemnización de perjuicios es un apéndice accesorio o dependiente de la petición de rescisión del contrato que conduce a la devolución del precio, o de la petición de rebaja de éste, que acarrea la devolución de una parte del mismo. O bien, que se trata de un residuo de ellas. Nada de esto puede ser...” (Guzmán Brito, “Sobre la relación entre las acciones de saneamiento de los vicios redhibitorios y las acciones comunes de indemnización, con especial referencia a su prescripción”, Revista Chilena de Derecho Privado, N°9, 2007, pp. 103-104) y ha sido sostenido, además, por esta propia Corte en otras ocasiones (v.gr. Sentencia de 24 de marzo de 2021, Rol N° 9.737-2019).

**UNDÉCIMO:** Que, bastando lo anterior señalado para rechazar el recurso de nulidad de fondo también en esta segunda parte, no está de más advertir que en este capítulo del recurso lo que se evidencia es la disconformidad de la demandada con el análisis probatorio que hace la sentencia recurrida, a partir de su motivación octava y particularmente en sus considerandos décimo cuarto y décimo quinto, para dar por establecida la afectación psíquica y emocional que padeció el actor y que permitieron acoger la indemnización del daño moral reclamado, lo que concierne a la esfera probatoria de la contienda, y que para su excepcional revisión por esta Corte, exigía que el recurso denunciara la transgresión de una o más normas reguladoras de la prueba, lo que, como ha quedado dicho, no ocurrió en la especie.

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

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DE LA PARTE DEMANDANTE:**

**DÉCIMO TERCERO:** Que, la parte demandante alega que el fallo recurrido vulneró los artículos 1698, 1858 y 1861 del Código Civil y los artículos 318, 346 N°1 y 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil.

Refiere que en la sentencia interlocutoria de prueba de fecha 18 de diciembre de 2018, no se incorporó ningún punto referido al menor valor de la propiedad del actor, esto pese a que su parte dedujo recurso de reposición en su contra, solicitando la incorporación como hecho a probar la “Efectividad que la plaga de termitas que afecta a la propiedad que el demandante compró, ha impactado en ella disminuyendo su valor patrimonial. A cuánto corresponde dicha disminución, hechos y circunstancias que lo justifican”. Agrega que el tribunal de



primera instancia rechazó la referida reposición y la Corte de Apelaciones de Valparaíso, confirmó dicha determinación. Sin embargo, su parte –en razón de la congruencia procesal– rindió prueba respecto de todos y cada uno de hechos consignados en la resolución que recibió la causa a prueba y que el juez de primera instancia estimó como sustanciales, pertinentes y controvertidos.

Sostiene que malamente podría estimarse que “el menor valor” había quedado comprendida dentro del punto de prueba número 6° que reza: “Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios sufridos por el demandante, cuya indemnización solicita. Hechos y circunstancias que lo acreditan”. Esto atendido que, como lo dice el considerando 2° de la sentencia de reemplazo, la acción de rebaja de precio no tiene una naturaleza indemnizatoria, sino que restitutoria que busca reestablecer el equilibrio contractual que se ha visto alterado por la presencia, en este caso, de las termitas.

Indica que no obstante ello, si se examina la prueba allegada por su parte, sí hay prueba que permite acreditar este menor valor. Es así que en el informe de arquitectura acompañado al proceso por el señor Luis Andrés Naranjo Büse, que fue reconocido por su autor en audiencia testimonial realizada el 12 de julio de 2019, se detallan las reparaciones que se le deben efectuar al inmueble por los daños causados por las termitas y ofrece una valoración técnica. De igual modo, indica, se agregó al proceso un informe de tasación elaborado por don Teodosio Cayo Araya, el cual fue reconocido por él en la audiencia de 24 de junio de 2019, en el que se indica que el impacto de las termitas afecta el valor de la propiedad, disminuyéndolo en aproximadamente \$88.568.217, lo que resulta de calcular el valor de tasación considerando las termitas y el valor de adquisición del inmueble. Sin embargo, esta prueba testimonial sostenida en dos informes técnicos acompañados conforme al artículo 346 N°1 del Código de Procedimiento Civil, no fue apreciada en la sentencia de reemplazo de acuerdo a lo obligatoriamente dispuesto por el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil y por el contrario, los juzgadores de segunda instancia prefirieron el informe pericial elaborado por el perito Carlos Alfaro Valenzuela, pericia que en concepto del recurrente, malamente tiene la virtud de desvirtuar la declaración testimonial de los señores Naranjo Büse y Teodosio Cayo, por cuanto, esta tasación se elaboró sin considerar o ponderar el impacto de las termitas en el inmueble que el actor adquirió.

Agrega que idéntica suerte corren las compraventas acompañadas por la demandada en el folio 221 y que utiliza para demostrar que otras unidades del condominio, que han sido vendidas posteriormente, han aumentado de valor, ello



por cuanto en ninguna de dichas escrituras se indica que el precio se pacta considerando las termitas.

Afirma que de haberse aplicado correctamente la regla de los artículos 346 N° 1 y 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, reconociéndole el valor probatorio que en derecho correspondía tanto a los informes documentales como a las declaraciones de los señores Naranjo Büse y Teodosio Cayo, se debió tener por acreditado el menor valor de la propiedad en la cantidad de \$88.568.217 o en la suma inferior que prudencialmente –de acuerdo al mérito del proceso– pudieron haber determinar los sentenciadores. Por su parte, si a la prueba pericial elaborada por don Carlos Alfaro Valenzuela y las compraventas incorporadas al proceso por la demandada, se les hubiere asignado correctamente su valor probatorio, no se debió tener por acreditado que la propiedad del actor, en vez de disminuir su valor, aumentó. Sostiene que aun acudiendo a las reglas de la sana crítica –de acuerdo a lo dispuesto el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil– es posible llegar a una conclusión lógica en tal sentido.

En atención a los fundamentos antes indicados, pide la declaración de nulidad de la sentencia recurrida y la dictación de una sentencia de reemplazo que dé lugar a la demanda de rebaja de precio por la cantidad de \$88.568.217 o en la suma inferior que prudencialmente –de acuerdo al mérito del proceso– se determinen, conservando en lo restante la sentencia impugnada, con expresa condena en costas.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, como viene de señalarse con ocasión del análisis que se hizo del recurso de la demandada, y reiteradamente se ha sostenido por esta Corte, los hechos fijados en una sentencia corresponden al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración de dichas probanzas cae dentro de las facultades privativas de los sentenciadores del grado, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer los hechos definidos en la sentencia.

Precisamente, en este aspecto, el recurso ha estimado conculcados los artículos 1698 del Código Civil, y los artículos 318, 346 N°1 y 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, todos los cuales el recurrente agrupa bajo la denominación de “normas reguladoras de la prueba”, sin embargo, no todos ellos participan de esa naturaleza, no han podido ser quebrantados del modo que asevera quien recurre y la vía procesal elegida por la recurrente para reclamar su desacato tampoco es idónea para la finalidad perseguida por esa parte, como se dirá.



**DÉCIMO QUINTO:** Que, en efecto, lo mismo ya señalado con anterioridad respecto de la infracción del artículo 1698 del Código Civil recibe también aplicación ahora, donde tampoco se observa que la sentencia haya alterado el onus probandi, **en la medida que recaía en el actor la necesidad de acreditar la concurrencia de los presupuestos de procedencia de la particular acción que entablaba y, precisamente, con los elementos producidos con esa finalidad, el fallo ha concluido que no bastaba con la reunión de las calidades que el artículo 1858 del Código Civil exige para acreditar la existencia de los vicios redhibitorios, ni tampoco el conocimiento de tales vicios o el defecto de información que se le imputaba al vendedor, conforme lo señala el artículo 1861 del mismo Código, sino que debía producirse prueba suficiente sobre el menor valor en que disminuía la vivienda y la pérdida de su plusvalía como consecuencia de los vicios, siendo precisamente en esa parte en donde la prueba rendida en autos resultó insuficiente, conclusión a la que llega el fallo apreciando comparativamente las diversas pruebas rendidas en el juicio de acuerdo con lo dispuesto en artículo 428 del Código de Procedimiento Civil.**

Por otra parte, el quebrantamiento del precepto señalado se ha vinculado con la infracción de los artículos 318, 346 N°1 y 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, el primero de los cuales, no participa de la calidad de norma reguladora de la prueba, mientras que el segundo, el artículo 346, que regula las hipótesis normativas en que un instrumento privado, se tendrá por reconocido, al igual que el artículo 384 del mismo Código que, particularmente en su numeral 2°, que refiere a la facultad que se le entrega a los jueces del mérito, en el uso de sus atribuciones privativas para valorar la fuerza probatoria de las declaraciones de dos o más testigos, refieren a una facultad que queda entregada a dichos magistrados y que no puede ser revisada por la vía de este recurso de derecho estricto.

Así, entonces, el recurso -en lo que a este capítulo de normas denunciadas como infringidas por el recurrente- se construye deficientemente, pues se erige sobre la base de la particular interpretación del recurrente respecto del valor que debía asignarse a los medios probatorios que menciona, desconociéndose como ya se dijo que ello corresponde a una atribución que es facultativa de los juzgadores y escapa al control judicial por medio del recurso de casación en el fondo, apareciendo, además, que se ha justificado razonadamente en la sentencia, apreciando comparativamente las diversas pruebas rendidas, la decisión de rechazar la acción entablada precisamente porque a la hora de acreditar uno de sus presupuestos, el menor valor en que disminuía la vivienda y la pérdida de su plusvalía como consecuencia de los vicios, no resultó suficiente.



**DÉCIMO SEXTO:** Que, a la misma conclusión debe arribarse, en orden a desestimar el recurso de casación deducido por el actor, a la hora de efectuar el análisis de los artículos 1858 y 1861, ambos del Código Civil, que se denuncian como infringidos, el primero -como ya se avanzó- por cuanto ha recibido una correcta aplicación en la sentencia, precisamente al darse por establecida la concurrencia de las calidades que esa disposición exige que estén presentes para tener como redhibitorios los vicios alegados, de modo que no se visualiza el necesario agravio que debe concurrir para fundar un recurso de casación sustancial como el que se pretende, ni tampoco se advierte la influencia que este precepto que se denuncia podría tener en la conclusión a la que arribaron los sentenciadores y que fue, precisamente, dar por acreditado ese presupuesto de la acción quanti minoris que perseguía el demandante al deducir su demanda. Tampoco, se advierte la infracción del artículo 1861 del mismo Código cuyo contenido, como también se adelantó, no es exigible para la procedencia de la acción estimatoria, pero sí para la acción de indemnización de los perjuicios, precepto que fue correctamente aplicado por la sentencia, al considerar concurrente el conocimiento de los vicios y el defecto de información que se le imputaba al vendedor, luego, no se visualiza, ni tampoco se explica por el recurrente, como se habría infringido este precepto en la sentencia ni el modo en que su infracción habría influido sustancialmente en la conclusión a que arriban los sentenciadores, la que -vale la pena reiterar- consideró que el rechazo de la demanda no obedecía a la falta de prueba de estos dos presupuestos o condiciones de la acción deducida, sino a la pretensión de rebaja del precio pagado cuya equivalencia debía ser la del valor en que disminuía la vivienda del actor a consecuencia de los vicios, prueba que sí resultó insuficiente.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, de ese modo, los razonamientos antes señalados conducen indefectiblemente a declarar el rechazo del recurso de casación deducido por el demandante.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 764, 765, 766, 767, 768, 771 y 785 del Código de Enjuiciamiento Civil, se declara que **se rechaza**, los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por el abogado José Arcadio Torrejón Linares, en representación de la demandada, y el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Eduardo Bustamante Sánchez, en representación del demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de seis de diciembre de dos mil veintiuno.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Gonzalo Ruz L.

Rol N°47-2022



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G., Sra. María Soledad Melo L. y el Abogado Integrante Sr. Gonzalo Enrique Ruz L.



null

En Santiago, a ocho de septiembre de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

