

ACADEMIA DE
DERECHO CIVIL **udp**
FACULTAD DE DERECHO

SENTENCIA CS 47 - 2022

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.

Saurines con Inmobiliaria Argenta Limitada.

Corte Suprema, 8 de septiembre de 2023, Rol N° 47-2022

Datos de la sentencia

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.

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.

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.

Hechos del caso

- Considerando SEXTO

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.

Cuestión Jurídica

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.**

Considerando NOVENO

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

ACADEMIA DE
DERECHO CIVIL **udp**
FACULTAD DE DERECHO

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA DE LA PARTE

DEMANDADA:

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

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DEDUCIDO

POR LA DEMANDADA:

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.

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.

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.

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...”

**¿Qué
resuelve el
tribunal?**

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DE LA PARTE

DEMANDANTE:

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.

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

DECISIÓN DEL TRIBUNAL

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.

Resumen

- Julio Saurines compra una casa en el condominio Lomas de Montemar de la comuna de Concón a la Inmobiliaria Argenta Limitada. Antes de perfeccionarse el contrato de compraventa, la demandada tenía conocimiento que el terreno en que se encuentra el condominio estaba afectado por una plaga de termitas. Producto de este vicio redhibitorio, el demandante interpuso acción quanti minoris, en contra de la Inmobiliaria para que se rebaje del precio del contrato, y se le indemnizen los perjuicios sufridos por la plaga de termitas. Solicitando como rebaja del precio la suma de \$92.855.295.
- En primera instancia, se acogió la demanda de rebaja del precio por vicios redhibitorios, pero solo en cuanto a restituir al actor la suma de \$8.018.048.
- En segunda instancia, el demandante y demandada recurren de casación en la forma y de apelación. La Corte de Apelaciones de Valparaíso acogió el recurso de nulidad interpuesto por la demandante, dictando fallo de reemplazo, acogiendo la demanda solo en condenar a la demandada a pagar la suma de \$15.000.000 por daño moral, con reajuste e intereses, sin costas.
- En contra de dicha sentencia, el demandante deduce recurso de casación en el fondo, y la demandada recurso de casación en la forma y en el fondo.
- La Corte Suprema rechaza los recursos de casación en la forma y fondo interpuesto por la demandada, y rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por el demandante, y confirma el fallo de segunda instancia.