

Jevp.  
C.A. de Valparaíso

Valparaíso, seis de diciembre de dos mil veintiuno.

**Vistos:**

En estos autos Rol 117-2018, del Cuarto Juzgado de Letras en lo Civil de Valparaíso, caratulados: “Saurines con Inmobiliaria Argenta Limitada”, sobre demanda en juicio ordinario de rebaja del precio e indemnización de perjuicios por concepto de daño moral, por sentencia de diecinueve de junio de dos mil veinte, escrita en folio 223, se acogió parcialmente la demanda sólo en cuanto se dispuso la rebaja del precio por vicios redhibitorios de la compraventa del inmueble singularizado como casa N° 29, del Barrio Privado Lomas de Montemar, ubicada en la comuna de Concón, celebrada entre las partes el 7 de junio de 2016, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Viña del Mar don Luis Enrique Tavolari Oliveros, condenando a la demandada a restituir la suma de \$8.018.048 (ocho millones dieciocho mil cuarenta y ocho pesos), por concepto de rebaja del precio, suma que se ordenó pagar en forma reajustada de acuerdo a la variación que experimente del Índice de Precios al Consumidor y con los intereses corrientes para operaciones reajustables, desde que el fallo se encuentre firme y ejecutoriado hasta el día del pago efectivo. En lo demás se negó lugar a la indemnización de perjuicios del daño moral, quedando cada parte obligada al pago de sus costas.

En contra de dicha decisión ambas partes interpusieron recursos de casación en la forma y de apelación subsidiarios

Se trajeron los autos “en relación”.

**Considerado:**

**En cuanto al recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandada Inmobiliaria Argenta Limitada.**

**1º)** En lo que respecta al recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandada, que se funda en la causal de nulidad formal prevista en el artículo 768 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, se sostiene que la sentencia contiene decisiones contradictorias.



Se explica que el vicio se configura por el hecho que el tribunal dio por establecido que el valor del inmueble no había disminuido, sino que a pesar del vicio redhibitorio cuya existencia es reconocida en el fallo su valor aumento, apoyándose, en este sentido, en la prueba pericial rendida en juicio en la que se estima que el valor comercial actual de la propiedad es de 10.258 Unidades de Fomento y, no obstante lo anterior, la sentencia estima procedente acoger la demanda de rebaja del precio, aun cuando ha dado por acreditado la inexistencia del perjuicio por no configurarse a juicio del recurrente un menor valor de la propiedad, concediendo en cambio el costo de tratamiento contra las termitas por un periodo de 37 años estimado en \$8.018.048.-, de modo que como, ni el perjuicio, cuantía del daño alegado y la disminución de valor del inmueble, fueron acreditados, la demanda debió ser, en consecuencia, rechazada; vicio que, por lo mismo, en concepto de la demandada tiene influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, razón por la que se solicita la invalidación de fallo y se dicte la sentencia de reemplazo que corresponda de acuerdo al mérito de los autos, con costas.

2º) Que sobre el particular cabe consignar que lo que autoriza, *stricto sensu*, el vicio denunciado es la invalidación de la sentencia por contener decisiones contradictorias y, sobre el particular, la jurisprudencia conteste en esta materia ha señalado que éste vicio de nulidad se configura cuando una resolución contiene decisiones que se destruyen las unas a las otras por ser inconciliables entre sí, de modo que para que pueda configurarse la causal invocada, el fallo debe contener dos o más decisiones contradictorias entre sí.

En el presente caso la jueza de la instancia, luego de examinar la prueba aportada, acogió la demanda de rebaja del precio por vicios redhibitorios y rechazó la demanda en la parte que se solicitó la indemnización del daño moral, sin que se advierta que en la adopción de tales decisiones que se haya incurrido en una incompatibilidad, desde que la acción de rebaja del precio o *quanti minoris* fue acogida sobre la base del costo del tratamiento a perpetuidad destinado a evitar la reinfección de la propiedad originada por colonias de termitas vecinas no tratadas; en cambio la acción indemnizatoria del daño moral fue desestimada para la falta de antecedentes probatorios suficientes



para estimar su concurrencia, tanto porque en lo que respecta a los hechos fundantes de la pretensión procesal estos no fueron en juicio justificados, como tampoco su monto, constatación que deja de manifiesto la compatibilidad de lo resuelto en uno y otro caso, de acuerdo al mérito de las acciones, excepciones y alegaciones formuladas por las partes.

**3º)** Que, por lo anterior, no siendo efectivo el vicio de nulidad formal denunciado por Inmobiliaria Argenta Limitada, dicho arbitrio será desestimado.

**En cuanto al recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandante Julio Ariel Saurines Pérez**

**4º)** Que el demandante funda su recurso en las causales previstas en el artículo 768 N° 4 y 5, y ésta última en relación con lo dispuesto en el artículo 170 N° 4, todos del Código de Procedimiento Civil.

**a)** En cuanto al primer motivo de nulidad, se asevera que la sentencia fue dada extra petita en tanto aquella se extendió a un punto no sometido a la decisión de tribunal de primer grado.

En este sentido, refiere que el fallo bajo la apariencia de estar acogiendo la demanda de rebaja del precio, lo que hizo fue otorgar una indemnización del daño emergente futuro, omitiendo pronunciamiento sobre la cuestión planteada en la demanda, esto es, la rebaja del precio en atención al menor valor comercial del inmueble objeto del contrato de compraventa como consecuencia de la plaga de termitas que lo afectaba, demandándose por este concepto la suma de \$88.568.217.- a título de rebaja o disminución del precio de venta; que no obstante el fallo reconocer que a la fecha de suscripción del contrato el inmueble padecía de un vicio existente al tiempo de la venta, grave y oculto, generado por la concurrencia de la plaga de termitas ya mencionada, al momento de resolverse la controversia se acogió la demanda y se ordenó restituir al actor la suma de \$8.018.048.- y que pese a expresarse que la restitución dada lo era a título de rebaja del precio, lo dado no fue más que una verdadera indemnización de daño emergente de aquello que el demandante deberá gastar en el futuro para evitar que la vivienda se siga desvalorizando como consecuencia del vicio redhibitorio, lo cual a juicio del demandante está claramente demostrado del examen de



los considerandos vigésimo cuarto, vigésimo quinto, vigésimo sexto y vigésimo séptimo que se citan en el recurso, los que permiten advertir que no obstante considerar la sentenciadora que el daño provocado por las termitas al inmueble era grave, condena a la demandada al pago de una suma que no constituye rebaja del precio, sino que lo que otorga, como ya fuera anticipado, una indemnización del daño emergente futuro, hecho que aparte de revelar una confusión, deja en evidencia que lo concedido no corresponde a lo pedido y sometido a conocimiento y decisión del tribunal.

Luego de exponerse los antecedentes que demuestran que lo pedido fue la rebaja del precio de compraventa del inmueble materia del juicio, la pertinencia de la acción de acuerdo al mérito de la prueba rendida en juicio y reprocharse la forma como en la sentencia se procedió para fijar la suma antes señalada, se asienta que lo que no se hizo en el fallo recurrido fue determinar la rebaja del precio sobre la base del gasto de reparación en que debía incurrir el actor de conformidad con el peritaje evacuado en juicio, como consecuencia del daño causado por las termitas, y que en sentido estricto correspondía al monto que debía ser rebajado del precio, nada de lo cual fue considerado por la falladora, pues la cuestión central consistía en preguntarse cuál era el menor valor de la casa 29 afectada por termitas y no cuánto debía gastar el actor para tratar la plaga de termitas.

**b)** Que en lo que concierne al segundo motivo de nulidad del fallo de primer grado, se afirma que la sentencia carece de una suficiente fundamentación, al contener consideraciones contradictorias entre sí, razón por la que se estima que la sentencia omite el requisito del numeral 4° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

Se fundamenta lo anterior en el hecho que, en lo se refiere al daño moral demandado, el tribunal habría dado por probada la alteración de vida sufrida por el demandante con ocasión del incumplimiento de la demandada, lo cual, a juicio del recurrente resulta ser manifiesto en el considerando vigésimo sexto de la sentencia; se añade que el fallo no solo reconoce dicha alteración, sino que además la demandada tenía conocimiento del vicio y que este no fue informado al comprador, lo que importa atribuir a la vendedora dolo, o al menos culpar grave, empero, pese a lo



anterior, en el considerando vigésimo noveno, el tribunal consideró que el daño moral no se encontraba acreditado, conclusión que alcanzó por el hecho de haber razonado y valorado contradictoriamente la declaración de los testigos, de los que si se sirvió el fallo para tener por probado que el incumplimiento contractual era causa de la alteración en la vida del actor. Se precisa que lo que antecede demuestra que los considerandos antes citados se neutralizan entre sí, tornando al fallo carente de fundamento en lo relativo al daño moral, lo que impide a juicio del recurrente comprender las razones por la cuales la juez de primer grado rechazó la demanda indemnizatoria, estando acreditada la lesión y menoscabo en la integridad psíquica del demandante.

Concluye el recurso dando cuenta de la forma como los vicios de nulidad antes reseñados, han tenido influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia, la que se solicita invalidar y dictar la respectiva sentencia de reemplazo

**5°)** Que, en primer término, para resolver si la sentencia que se examina efectivamente incurrió en el vicio del artículo 768 N° 4 del Código Civil, es preciso asentar que el vicio indicado contempla dos formas de materialización, en que la primera consiste en otorgar más de lo pedido, que es propiamente la ultra petita, y la segunda en que la sentencia se extiende a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, hipótesis en la que el fallo es dado extra petita. En términos amplios, el fallo incurre en ultra petita – o en extra petita – cuando, apartándose de los términos en que las partes fijaron la controversia por medio de sus respectivas acciones y excepciones, alteran el contenido de éstas cambiando su objeto o modificando la causa de pedir.

**6°)** En este contexto corresponde recordar que de acuerdo con el artículo 160 del Código antes citado, la sentencia debe pronunciarse conforme al mérito del proceso, sin que pueda extenderse a puntos que no hayan sido sometidos expresamente a juicio por las partes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio. De tal modo que el vicio formal que recoge el artículo 768 N° 4 ya referido, se evidencia cuando la sentencia otorga más de lo pedido por las partes en el periodo de discusión del juicio, periodo que, como es sabido, determina anticipadamente la competencia del tribunal



llamado a resolver la contienda de relevancia jurídica; contenido material que impide al sentenciador emitir un pronunciamiento más allá de la cuestión sometida a su decisión y con ello vulnerar el principio de congruencia procesal, rector de la actividad procesal de todo juez.

7º) Que, en este sentido, según lo ha explicado largamente la doctrina y la jurisprudencia, la congruencia es una exigencia del contenido de las resoluciones judiciales. Es el principio por el cual se requiere identidad o correspondencia entre el objeto de la controversia y el fallo que la dirime; constituye un límite a las facultades resolutorias del juez, que no puede conceder más de lo pedido o algo distinto de lo pedido, y que no puede dejar de resolver las cuestiones formuladas por las partes, de tal suerte que se contraviene el principio de congruencia procesal cuando en la sentencia se desatiende el objeto y causa de la litis, todo lo cual se concretiza cuando ésta en su parte resolutive otorga más de lo pedido por el demandante, no otorga lo solicitado o lisa y llanamente no resuelve los puntos es objeto del litigio o se extiende a puntos que no fueron sometidos a la decisión del tribunal. *“De lo anterior se colige que la sanción a la falta de congruencia tiene en su raíz la garantía que el mencionado principio significa para los litigantes y el límite que supone para el juez, otorgando seguridad y certeza a las partes al precaver una posible arbitrariedad judicial. Por lo mismo, constituye un presupuesto de la garantía del justo y racional procedimiento, que da contenido al derecho a ser oído o a la debida audiencia de ley. Estos derechos y garantías fundamentales no sólo se vinculan con la pretensión y oposición, sino que con la prueba y los recursos, en fin se conectan con el principio dispositivo que funda el proceso civil”* (C.S. Sentencia Rol 2.472-10); los que impiden a un juez en definitiva, conforme al mérito y contenido de la controversia, extender su pronunciamiento a cuestiones extrañas a la litis.

8º) Que, en consecuencia, no sólo se incurre en el vicio nulidad que se examina cuando la sentencia se extiende a punto no sometido a su decisión, sino que también cuando se altera la causa de pedir, esto es, el fundamento inmediato del derecho en que se sustenta la pretensión procesal, resolviendo ésta en base



a un fundamento diverso y ajeno al planteado en juicio por las partes.

**9º)** Que, en el caso que se revisa, cabe advertir que en la demanda se solicitó declarar la existencia de un vicio redhibitorio verificado al tiempo de celebrarse del contrato de compraventa materia del juicio, a cuyo amparo, concurriendo en ella un vicio oculto y grave, se optó por mantener vigente el contrato instando por la rebaja del precio pagado, lo que se estimó en la suma de \$88.568.217 y, junto con ello, se solicitó la indemnización del daño moral generado como consecuencia de haber adquirido el demandante un inmueble afectado por una plaga de termitas subterránea.

**10º)** Que, en este orden de consideraciones, y frente a la opción establecida en los artículos 1857 y 1860 del Código Civil, el demandante optó por ejercer la acción *quantum minoris*, manteniendo subsistente el contrato de compraventa con la exclusiva finalidad de obtener una quita, reducción, disminución o rebaja del precio en compensación del vicio o defecto oculto denunciado de que adolecía la cosa vendida y que radicó, según ya fuera explicado, en la existencia de una plaga de termitas que afectaba el inmueble objeto del contrato; vicio que, en su concepto, existía al tiempo de la venta y era conocido de la demandada e ignorado por la actora, impidiendo el uso natural y perfecto de la propiedad.

**11º)** Que la sentencia - fijando en su considerando vigésimo tercero - la concurrencia de todos los requisitos de la acción redhibitoria deducida por la demandante, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 1858 del Código señalado, precisó que la pretensión procesal ejercida por ésta era la acción de rebaja del precio, empero resolvió no acogerla por concluir que no estaban probadas las reparaciones que debían efectuarse en el inmueble, ni demostrada la afectación de la plusvalía de la propiedad por la existencia de la plaga de termitas motivo del juicio, estimando sin embargo que existían en el proceso otros antecedentes que permitirán valorar la rebaja del precio reclamado asociados estos al tratamiento que a perpetuidad debía ser sometida en el futuro el inmueble para evitar una posible reinfección proveniente de colonias de termitas vecinas no tratadas, razón por la cual – como se advierte de los considerandos vigésimo quinto y sexto de la



sentencia - definiendo la sentenciadora el valor y el tiempo del tratamiento concluyó que éste debía ser estimado en la suma de \$8.018.048.-; aclarando seguidamente, en el considerando vigésimo séptimo, que en la determinación de dicho valor no se configuraba un caso de ultra petita, por cuanto la acción de rebaja del precio de venta era acogida por una fundamento distinto al de la disminución del valor comercial de la propiedad, consistente, en este caso, en una suma equivalente *“al costo del tratamiento de control de termitas por el valor o periodo que se ha indicado en los motivos anteriores”*, representativa en concepto de la juez a quo de la rebaja del precio demandado y que, por tanto, lo otorgado no excedía lo pedido por el actor.

**12°)** Que, el examen de los considerados antes reseñados, dejan en evidencia que la sentenciadora lisa y llanamente alteró la causa de pedir de la acción de rebaja del precio que, de acuerdo con el sustento fáctico u jurídico de la demanda quedó exclusivamente ligada a la reducción del precio de venta del inmueble acordado por las partes como consecuencia de padecer éste al tiempo de la venta de un vicio o defecto oculto (la existencia de termitas subterráneas), conocido de la parte vendedora e ignorado por la demandante, razón por la que solicitó ser restituida, como ya fuera anticipado, en la suma de \$88.468.217.-, como menor valor, y es esto lo relevante, representativo de la rebaja solicitada y no ser indemnizada de un perjuicio futuro vinculado al saneamiento a perpetuidad de la propiedad como consecuencia de ese mismo vicio o defecto, desatendiendo que por su esencia y naturaleza la acción *quantum minoris*, en razón de su significado: “cuanto menos”, persigue como único objetivo obtener que el precio pagado al tiempo de la venta sea rebajado y que dicha rebaja sea restituida al comprador en compensación de haber recibido un cosa defectuosa, de cuyo aserto se constata que la acción intentada en juicio no tiene una finalidad indemnizatoria, de cuyo carácter claramente es la otorgada en fallo materia del recurso, sino simplemente el restablecimiento de la equidad contractual, en el sentido que el comprador tiene el derecho a pagar un precio justo en consideración al estado de la cosa que le fue vendida y el vendedor a recibir el precio adecuado conociendo o debiendo conocer el estado en que se encontraba ésta.





**13º)** Que, a la luz de lo antes expresado, del mérito de autos y lo resuelto en la sentencia impugnada, puede constarse que el fallo, en el contexto de la controversia sometida a la decisión de la juez, extendió su dictamen a un punto que no fue sometido a la decisión del tribunal y que, por tanto, en lo concreto, se configura el vicio de nulidad formal consagrado en el artículo 768 N° 4 del Código Procedimiento Civil, vicio que ha tenido influencia sustancialmente en lo dispositivo del fallo, por lo que el presente recurso de casación interpuesto por la parte demandante será acogido como se dirá más adelante.

**14º)** Que el referido al vicio de falta de fundamentación por contener consideraciones contradictorias entre sí, corresponde recordar que para que se configure la causal del artículo 768 N° 5, en relación con el artículo 170 N° 4º, del Código de Procedimiento Civil, es condición necesaria que el fallo carezca de la fundamentación fáctica y jurídica suficiente conforme las cuales se acogen o se desestiman las acciones y excepciones alegadas por las partes y no el carácter errado o equivocado de los argumentos proporcionados por el fallador, pues el vicio invocado se configura por la falta de consideraciones y no porque las que contenga el fallo sean o no compartidas por el recurrente.

**15º)** Que en este contexto el reproche que se formula por la demandante se vincula con la circunstancia que la sentencia, en lo referido al daño moral, no obstante negar lugar al mismo por falta de prueba que lo justifique, sí reconoce que la demandada tenía conocimiento del vicio redhibitorio alegado, es decir, reconoce que el actuar doloso o con culpa grave de la parte vendedora al tiempo de celebrarse en contrato de compraventa y, aun así, desestima la pretensión resarcitoria de dicho daño, cuestión que por su sola formulación evidencia que el reproche asentado no se vincula con una estricta falta de fundamentación o de consideraciones contradictorias, sino que con presuntos errores de ley o de lógica en que aparentemente incurriría el fallo en su fundamentación, en el sentido de ser estos pertinentes o no a la materia discutida y, por tanto, compartidos por la demandada, de modo que el vicio alegado, en la especie, ciertamente no se configura, más aun si en definitiva el daño moral reclamado fue desestimado por no haber sido debidamente justificado de



acuerdo al mérito de la prueba rendida en juicio, tanto en su concurrencia material como en su monto.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 764, 765, 766, 768 N° 4, 770, 769, 781 y 786 del Código de Procedimiento Civil, se declara que: a) **SE RECHAZA** el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado Jaime Piña Alvear, en representación de Inmobiliaria Argenta Limitada, en contra de la sentencia de primera instancia de diecinueve de junio de dos mil veinte, dictada por el Cuarto Juzgado de Letras en lo Civil de Valparaíso; y b) **SE ACOGE** el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado don Eduardo Bustamante Sánchez, en representación de Julio Ariel Saurines Pérez, en contra de la sentencia antes citada, por la que se hizo lugar a la demanda de rebaja del precio y desestimó la acción de perjuicio por concepto de daño moral, la que por consiguiente es nula y se reemplaza por la que se dicta a continuación, sin costas.

En atención a lo decidido, se emite pronunciamiento respecto de los recursos de apelación interpuestos en contra del fallo que se ha anulado.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Redacción del Abogado Integrante don Gonzalo Góngora Escobedo

N°Civil-1910-2020.

Raul Eduardo Mera Muñoz  
MINISTRO  
Fecha: 06/12/2021 13:24:05

Ines Maria Letelier Ferrada  
MINISTRO  
Fecha: 06/12/2021 13:20:13

Gonzalo Fernando Gongora Escobedo  
Abogado  
Fecha: 06/12/2021 13:23:51



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Raul Eduardo Mera M., Ines Maria Letelier F. y Abogado Integrante Gonzalo Gongora E. Valparaiso, seis de diciembre de dos mil veintiuno.

En Valparaiso, a seis de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Jevp.  
C.A. de Valparaíso

Valparaíso, seis de diciembre de dos mil veintiuno.

### **SENTENCIA DE REEMPLAZO**

De conformidad con lo que dispone el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo.

#### **Vistos:**

Se eliminan los considerandos vigésimo cuarto a vigésimo noveno del fallo en alzada.

Y se tiene en su lugar y además presente:

#### **En cuanto a la acción de rebaja del precio**

**1º)** Que, como ha quedado expresado en los considerandos del fallo que no se eliminan y que esta Corte comparte, en la venta de la casa N° 29 del Condominio Montemar, se incurrió – al tiempo de celebrarse el contrato de compraventa - en 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.

**2º)** Que en relación con esta materia la doctrina refiere que la acción de rebaja del precio o *quantum minoris* “(...) tiene por finalidad mantener el sinalagma y equilibrio de las prestaciones, permitiendo al comprador imponer una modificación unilateral al contrato”; la que desde el punto de vista de su naturaleza no cumple una función indemnizatoria, “(...) sino que se trata de una acción de garantía que busca restablecer el equilibrio y conmutatividad de la relación contractual” (Pamela Prado López, La Cuantificación de la rebaja del precio en la acción *quantum minoris*, en Revista Ius et Praxis, Año 21, N° 1, 2015, pp. 628-630) y, por lo mismo, su finalidad no es otra que obtener la restitución del precio pagado en exceso, manteniendo subsistente el contrato de compraventa, contexto en el que la controversia se reduce exclusivamente en la determinación del menor valor de la cosa vendida, como consecuencia de un vicio oculto que impide dar a la cosa su uso natural o sólo un uso imperfecto; vicio que, por lo demás, de haber sido éste conocido por el comprador no la hubiera adquirido o lo hubiera hecho a mucho menos precio;



hipótesis en que de modo incontrovertible lo que debe ser probado en concreto en juicio es el menor valor de lo vendido.

**3º)** Que la estimación del menor valor de la cosa sujeta a un vicio oculto no está resuelta en nuestro ordenamiento legal, en tanto el Código Civil no contiene regla alguna en orden a precisar los supuestos en base a los cuáles corresponde evaluar la disminución o reducción del precio pagado, de modo que, en el caso concreto, la determinación del menor valor de la casa N° 29 vendida a la demandante, solo podrá ser precisada y estimada en base a las circunstancias de la especie que han servido de base para fundar la demanda.

**4º)** Que, en este sentido, el demandante en escrito de “subsana errores” señala que del informe técnico evacuado por Luis Andrés Naranjo Büse se concluye que, la vivienda se encuentra afectada con una plaga de termitas, condición que no es posible erradicar y que daña los elementos de madera y/o derivados de ella y que el valor general de las reparaciones de deben efectuarse en la propiedad alcanza a la suma de \$84.380.342. Agrega que del informe de tasación de Teodosio Cayo Araya se advierte que con motivo de una evaluación posterior del vicio alegado, esto es, el efecto de las termitas, el valor de mercado de la propiedad al 27 de febrero de 2017 era de 5.279 UF, esto es, la suma \$139.317.502, por lo que el precio de venta de ésta se redujo en \$88.568.217.- considerando que, acuerdo con el contrato de compraventa celebrado el 7 de junio de 2016, fue adquirida en la suma de \$227.885.719.-, suma en la que en definitiva se determinó en la demanda la rebaja del precio como consecuencia del vicio oculto.

**5º)** Que, en el ámbito de las consideraciones que anteceden, tal como lo establece el considerando vigésimo tercero del fallo, ciertamente la prueba rendida en juicio resultó insuficiente, por cuanto en lo tocante al menor valor de la vivienda y la pérdida de su plusvalía no fue posible justificar un desequilibrio en las prestaciones objeto del contrato de compraventa, máxime si la demandada, por el contrario, acreditó que otras casas integrantes del mismo condominio vieron aumentado su valor, lo que se corrobora con el mérito del informe pericial evacuado en juicio por el perito Carlos Alfaro Valenzuela, que consideró como valor comercial de la propiedad del actor en



10.258 Unidades de Fomento, esto es, en una suma superior al precio pagado, prueba que, como acertadamente se consigna en la sentencia, se encuentra conforme a la verdad y los demás antecedente del juicio de acuerdo con lo dispuesto en artículo 428 del Código de Procedimiento Civil.

6º) Que a mayor abundamiento cabe expresar que desde el punto de vista del fundamento de la acción *quanti minoris* ejercida en juicio, 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 el inmueble 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, pudiéndolo haberlo hecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 1861 del Código Civil, reclamo los perjuicios materiales ocasionados, no solo el daño emergente, sino una eventual pérdida de una de oportunidad o chance de haber gozado de un vivienda en perfectas condiciones, y no haciéndolo malamente puede esta Corte ponderar situaciones fácticas que no fueron alegadas ni objeto de la resolución que recibió la causa a prueba cuyo contenido definitivo quedó definido por resolución dictada en folio 65.

7º) Que, en atención a lo anterior, la acción de rebaja del precio será desestimada.

**En cuanto a la indemnización de perjuicios del daño moral**

8º) Que en esta cuerda el demandante refiere haber sufrido injustamente un daño moral, perjuicio que en su concepto debe ser resarcido, en tanto, como consecuencia de la conducta de la demandada, padece un estado de angustia permanente y constante, por cuyo título indemnizatorio solicita que la demandada sea condena al pago de la suma de \$35.000.000.-

9º) Que, de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, basta la lesión de un interés legítimo y relevante de la víctima para que se entienda que ha sufrido un daño reparable.

El artículo 1861 del Código Civil previene que si 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, será obligado no solo a la restitución o rebaja del precio,



sino a la indemnización de perjuicios, reconociendo que el vendedor no solo tiene derecho a la rebaja del precio, sino que también el derecho a ser indemnizado del perjuicio ocasionado en las hipótesis antes descritas.

**10º)** Que en la especie ha quedado extensamente desarrollado en la sentencia de primer grado, de acuerdo al mérito de los considerandos no eliminados, que, en orden a la existencia del vicio alegado, el inmueble al tiempo de la celebración del contrato de compraventa se encontraba afectado por una plaga de termitas subterráneas; que en consideración al destino habitacional de la propiedad y no solo ello beneficio del demandante sino que también de su familia, la presencia de esa plaga constituye un hecho grave que, aún que no impida el uso natural de la vivienda, permite un uso imperfecto de la misma; y finalmente que el vicio no fue manifestado al comparador, manteniéndose éste oculto.

**11º)** Que, consignado lo anterior, resulta claro que el vendedor incumplió con su deber de información en torno a que lo vendido se encontraba afectado con una plaga de termitas, y no obstante lo anterior hizo entrega de la casa vendida, incumplimiento que autoriza al comprador para reclamar los perjuicios generados por la existencia del vicio oculto, no solo los materiales, sino que también los extramatrimoniales.

Que, por encontrándonos situados en el ámbito de la responsabilidad contractual, no existe hoy controversia, ni en nuestra doctrina ni en la jurisprudencia, que el daño moral proveniente del incumplimiento contractual resulta resarcible, de concurrir las exigencias legales que obligan, como ya fuera anticipado, no solo a reparar el daño emergente y el lucro cesante sino también el daño moral (C.S. Rol 6.700-2006).

**12º)** Que, como ya fuera dicho, en el contexto de lo establecido en el artículo 1861 los perjuicios derivados de la existencia de un vicio redhibitorio hay lugar a reclamar perjuicios si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si siendo tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, cuestión que en el caso concreto resulta ser ciertamente pacífica en torno a que mucho antes de perfeccionarse el contrato de compraventa la demandada si tenía conocimiento que en el terreno en que se ejecutó el proyecto de



construcción del condominio se encontraba afectado por una plaga de termitas subterráneas y que, con motivo de lo anterior, había dispuesto medidas de erradicación o mitigación, mediante el control de la termita *cripto thermer flavipes* contratando con ese fin los servicios de las empresas ORKIN y BIOCEA.

**13º)** Que en el ámbito contractual en que se inscribe la relación jurídica que se generó entre las partes con motivo de la celebración del contrato de compraventa, el artículo 1556 del Código Civil prescribe que la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento, añadiendo el artículo 1558 de ese mismo Código, que si se puede imputar dolo al deudor, esto es, que si se puede imputar, en nuestro caso, dolo al vendedor obligado a entregar una cosa en estado de servir, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento, caso en que el la reparación del daño moral – por concurrir dolo o culpa grave (que equivale al dolo, según artículo 44 inciso 2º del Código Civil) – permite reclamar el resarcimiento del daño moral ocasionado; supuesto que en la especie largamente concurre desde que, como fuera ya apuntado, la demandada vendió la casa N° 29 conociendo, o debiendo conocer, el vicio que afectaba al terreno, el que no declaró al vendedor, lo que pone de manifiesto su actuar doloso o, al menos, su proceder con culpa grave en el cumplimiento de su obligación de entregar una cosa sin vicios y, al mismo tiempo, su obligación de resarcir el daño moral padecido por el demandante.

**14º)** Que en lo concerniente al perjuicio moral que se reclama en la sentencia cabe considerar en su determinación: la naturaleza de la obligación contractual que contrajo la demandada, la gravedad de su incumplimiento y los efectos psíquicos y emocionales que provocó en el actor el incumplimiento del vendedor.

En tal escenario huelga apuntar que el vendedor contrajo la obligación de entregar una cosa en estado servir, el artículo 1824 del Código Civil refiere que las obligaciones del vendedor se reducen a dos: la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa





venta y el artículo 1837 del mismo Código, en lo que importa, añade que la obligación de saneamiento comprende la obligación de responder por los defectos ocultos.

Que en tanto, en el ambiente de marras, desde el punto de vista de la obligación que la parte vendedora asumió con motivo del contrato de compraventa que se examina, esta se obligó a entregar al demandante un inmueble que para él ciertamente constituiría su hogar y el de su familia el que, empero, como consecuencia del vicio que le fuera ocultado, la recibió defectuosamente, en forma imperfecta, con la carga de asumir a perpetuidad el manejo de una plaga de termitas, evitando con ello reinfecciones futuras; que tampoco se puede olvidar que para adquirir dicho inmueble, según se advierte del contrato de compraventa, contrajo un crédito hipotecario con el Banco Santander, por el que se obligó a pagar a dicha institución financiera la cantidad de 7.785 Unidades de Fomento, en 240 cuotas mensuales de 46,4345 Unidades de Fomento cada una, con un interés de 3,62% anual; costo financiero que tendrá que ser asumido del mismo modo con la carga de tener que asumir el pago de un crédito cuyo destino fue adquirir una vivienda afectada con termitas.

Que desde esta perspectiva resulta adicionalmente inconcuso - a la luz de la prueba rendida en juicio - la gravedad del incumplimiento desde que conforme se advierte del informe pericial evacuado en juicio por el perito Daniel Aguilera Olivares (informe de fojas 185) 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”*, agregando que *“(...) es altamente probable que la colonia de termitas se encontraban presente en el terreno del inmueble antes de su ocupación por el Sr. Saurines...”*, recomendándose su control y éste *“(...) MONITOREADO A PAERPETUIDA para evitar una posible reinfección proveniente de colonias vecinas no-tratadas”*, todo lo cual revela que el actor deberá cuidar y mantener de la forma indicada, esto es, 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, por lo demás, garantizada.

Que, en fin, que todo lo anterior pone de manifiesto una afectación psíquica y emocional evidente en el actor, lo que adicionalmente se advierte del mérito de lo declarado por los testigos que prestaron en este sentido testimonio en juicio (prueba que la sentencia de primer grado consigna en el considerando octavo). Claudia Ramírez Rabizzo, reseña que supone hay un daño emocional que funda en que el demandante “(...) *no ha podido disfrutar de su casa como corresponde, porque todo lo que uno le vaya a incrementar, colocar puede infectarse de termitas, que es invaluable...*”; Andrés Robles Campos, refiere que encontrándose en la casa del actor “(...) *se dio cuenta que estaba muy afectado comunicó a los estaban presentes ahí, transmitió la presencia de termitas*”; y Paulina Marobolí Martínez asienta que, vio al demandante “(...) *sumamente angustiado, ofuscado y triste hablando con su amigo Alfredo Escobar, que por empatía se acercó a él para saber qué pasaba y allí el señor Saurines le comentó que se sentía estafado por la empresa inmobiliaria debido a que el día de sus cumpleaños realizaría una celebración en su casa recientemente adquirida y que el bajar las escaleras se percató que en los guardapolvos del primer piso había aserrín y que al acercarse advierte que en su casa estaba infectada de termitas...*”.

**15º)** Que lo razonado precedentemente revela 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 él 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 relación obligación nacida del contrato de compraventa entre las partes, el actor no hubiera sufrido daño alguno.

Que de los hechos conocidos, probados y existente en el proceso, fluye lógica y razonablemente la conclusión que por haber adquirido el demandante una vivienda en las condiciones latamente descritas sin duda ha sido causa de una afectación



psíquica, perjuicio que, derivado éste del incumplimiento reseñado, debe ser resarcido fijándose prudencialmente éste en la suma de \$15.000.000.-

**16º)** La prueba que no se pondera acompañada en esta instancia en nada altera la decisión adoptada en cuanto al fondo, la que con todo no hace más que ratificar, de una parte, la inexistencia del menor valor comercial de la propiedad adquirida reclamado por el actor y, de otra, la efectividad de que el inmueble padecía al tiempo de su venta un vicio que por no haberse sido oportunamente manifestado, conociéndolo o debiéndolo conocer la demanda, da certidumbre al daño moral demandado y que se concede en esta sentencia.

**17º)** Que la suma otorgada por concepto de daño moral deberá ser pagada debidamente reajustada de acuerdo con la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor desde que la presente sentencia quede firme y ejecutoriada, con más el interés corriente para operaciones reajustables desde que el demandado se constituya en mora y hasta el día del pago efectivo.

Y atendido el mérito de los antecedentes y lo dispuesto en las citas legales referidas y lo establecido en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve: Que **SE REVOCA** la sentencia de diecinueve de junio de dos mil veinte, escrita en folio 223 y, en su lugar se declara: a) Que **SE ACOGE** la demanda, sólo en cuanto se declara que Inmobiliaria Argenta Limitada debe pagar a la parte demandante la cantidad de \$15.000.000.- (quince millones de pesos) a título de daño moral con los reajustes e intereses que se señalan en fundamento décimo sexto que precede; b) Que no se condena en costas a la demandada, por no haber sido vencida totalmente.

Se previene que el Ministro Sr. Mera concurre al rechazo de la acción de rebaja de precio sobre la base de las siguientes consideraciones:

1.- Que si bien es verdad que existió un vicio oculto, la clave para resolver la precisa acción de quanti minoris, estriba en que ella requiere, para prosperar, no solo la materialidad del defecto, sino la acreditación de que ese vicio debió influir en el monto del precio de venta, de forma tal que se pueda afirmar que se pagó uno mayor al que hubiere correspondido y, de ser así, requiere



además acreditar en qué exacta medida excedió el precio pagado al precio comercial adecuado a la condición del inmueble, dado el vicio oculto.

2.- Que esas dos últimas exigencias son las que en el caso sublite no se cumplieron, lo cual no quiere decir que las deficiencias solo posteriormente advertidas por el adquirente no pudieran causarle aflicción, molestia o dolor, de modo que, inclusive, de haberlas podido prever pudieran haberle llevado a decidir no comprar. Esa aflicción es la que tiende a compensar la indemnización por daño moral y por ello ese rubro es independiente de la acción de rebaja de precio. Nos referimos ahora, tan solo, a la cuestión relativa a en cuánto disminuyó, si es que disminuyó, el valor comercial de la cosa, a la época del contrato, con relación al precio pagado. Es importante advertir que en todo caso una casa afectada por una plaga de termitas debe valer menos que una de idéntica factura y en el mismo emplazamiento, pero sin esa presencia de insectos dañinos, pero la cuestión no es esa, sino saber si el precio pactado y pagado en este caso fue el correspondiente al valor de una casa sana, o si fue más bajo, de suerte tal que aunque el comprador no supiera del vicio, ya se hubiera reducido el importe, respecto del valor comercial de una construcción sin defectos. Al respecto, si bien no parece suficiente decir que la casa subió luego de precio, y que lo hicieron también otras del sector con el mismo problema, porque las variaciones posteriores de valor, al alza o a la baja, dependen de múltiples factores propios de los avatares del mercado inmobiliario y de la economía en general, sí se genera un indicio, pues de no mediar circunstancias extraordinarias aquí no demostradas, la casa no debería haber aumentado de esa manera, desde el valor real pretendido por el estudio presentado por el actor (obtenido al rebajar lo que en concepto de ese estudio debería reducirse, del precio pagado). Según ese documento, el valor comercial de la casa, considerando la plaga de termitas, debió ser de solo 5.279 UF, y según el peritaje posterior rendido en el juicio, el valor, a la fecha de ese cálculo pericial y considerando también las termitas, era de 10.258 Unidades de Fomento. No cabe duda de que un aumento de valor desde 5.279 UF a 10.258 UF, en tan pocos años, parece al menos improbable, pues significa prácticamente doblar el avalúo



comercial, en unidades de fomento. No olvidemos, además, que se habla de unidades valoradas, no de dinero, de suerte que la inflación no ocupa en esta operatoria, sitio alguno. El precio en dinero no habría aumentado al doble, sino mucho más. Un aumento desde las 8.635,0152 UF pagadas, a las 10.258 UF de valor al tiempo del peritaje, en cambio, parece mucho más probable, y en ese caso el precio pagado sí consideró una reducción, porque la tasación posterior del perito se hace teniendo presente la plaga de termitas. Por esas razones, para este ministro el aumento de precio, aunque no sea una prueba de que el valor pagado haya sido justo, sí es un indicio importante, y la diferencia actual en favor del propietario, que más que duplica el precio (en dinero) pretendido como justo por el estudio presentado por el actor, resta verosimilitud a éste e impide que genere prueba.

3.- Que tampoco el monto en que se calculen las reparaciones necesarias (más bien acciones de mitigación para controlar la plaga), por sí mismo, es una prueba de la medida en que debería eventualmente haber disminuido el precio, no solo porque el demandante no lo asoció a ello, como se dice bien en este fallo, sino además porque no se sabe desde qué parámetro se parte; esto es, si desde un precio abultado, comparado con una tasación comercial que considere el problema de las termitas, o desde un precio que representaba ya un valor inferior a la tasación comercial del mismo inmueble, sin la plaga. Pero, a todo evento, tampoco ese coste de reparaciones o mitigaciones está probado, y ya se vio que el tribunal de primera instancia lo calculó en menos de un diez por ciento de lo que pretende el estudio acompañado por el actor.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Redacción del Abogado Integrante don Gonzalo Góngora Escobedo

N°Civil-1910-2020.



En Valparaíso, seis de diciembre de dos mil veintiuno, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.

Raul Eduardo Mera Muñoz  
MINISTRO  
Fecha: 06/12/2021 13:24:12

Ines Maria Letelier Ferrada  
MINISTRO  
Fecha: 06/12/2021 13:20:16

Gonzalo Fernando Gongora Escobedo  
Abogado  
Fecha: 06/12/2021 13:23:57



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Raul Eduardo Mera M., Ines Maria Letelier F. y Abogado Integrante Gonzalo Gongora E. Valparaiso, seis de diciembre de dos mil veintiuno.

En Valparaiso, a seis de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

