

**Chillán, tres de septiembre de dos mil veinticuatro.**

**Visto:**

Que en la presente causa sobre demanda en juicio ordinario de cumplimiento de contrato, se dictó sentencia el cuatro de febrero de dos mil veintitrés, en la cual el juez de primer grado acogió, parcialmente, la demanda interpuesta por doña Erika Marcela Muñoz Muñoz, en contra de Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, condenando a esta última al cumplimiento del contrato de compraventa de 27 de agosto de 2021, en cuanto a que: 1) deberá entregar materialmente a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente N°6266, de la comuna de Chillán, que corresponde al lote 217 de la X Etapa del Conjunto Habitacional “Huertos de Chillán I”, con los deslindes que indica escritura suscrita ante Notario Público de esta ciudad, don Luis Eduardo Álvarez Díaz, Repertorio N° 3.531-2021, los que constan en su título, Rol de avalúo fiscal en trámite asignado N°4222-49 de la comuna de Chillán; 2) La entrega del inmueble referido en el literal anterior, deberá efectuarse por la demandada, encontrándose este en las condiciones señaladas en el considerando vigésimo segundo de la sentencia; y 3) que, en cuanto a las indemnizaciones solicitadas, sólo se acoge la acción de indemnización de daño moral, y se condena al demandado a pagar a la actora, a título de compensación de daño, la cantidad de \$9.000.000, suma que deberá ser pagada con intereses corrientes para operaciones no reajustables en moneda nacional calculados a contar de la época en que la presente sentencia se encuentre firme y hasta el momento de su pago efectivo.

En contra dicha sentencia la parte demandada dedujo recurso de casación en la forma por la causal contemplada en el N° 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido pronunciada con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil; particularmente, con omisión de los requisitos establecidos en el artículo 170 N° 4 y N° 5 de dicho cuerpo legal, y conjuntamente deduce recurso de apelación en contra de la misma sentencia. Asimismo, la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra del aludido fallo.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS

A folio 10 de estos autos en segunda instancia, se trajeron los autos en relación.

**a.- En cuanto al recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandada**

1°.- Que, el apoderado de la parte demandada alegó la causal del N° 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido pronunciada la sentencia con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 del CPC; particularmente, con omisión de los requisitos establecidos en el artículo 170 N° 4 y N° 5 de dicho cuerpo legal.

Acerca del vicio en que funda el recurso, señala que de acuerdo con lo establecido en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, las sentencias definitivas de primera instancia deberán contener “4° Las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia;”, y luego, en el auto acordado, la obligación legal ha sido explicitada todavía con mayor precisión en los numerales indicados, que expresan: “5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que debe fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión;”, “6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas generales;” y, “8° Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso;”.

Luego de citar doctrina y jurisprudencia sobre el contenido de las sentencias, indica el recurrente que la sentencia de primera instancia aludida infracciona flagrantemente las reglas sobre el valor probatorio de los pruebas rendidas en autos, en específico la testimonial, y la pericial, advirtiéndose la absoluta falta de ponderación de acuerdo a las reglas de la prueba legal o tasada del valor probatorio de los documentos y testimonios rendidos en autos, y respecto



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS

a la prueba pericial, no emitiendo pronunciamiento sobre la objeción de dicho medio probatorio que su parte formuló dentro del plazo de citación.

Respecto a la errónea valoración de la prueba testimonial de la parte demandada, absolución de posiciones, y declaraciones de la etapa de discusión, así como la mora de recibir la propiedad de la demandante, expresa que su parte siempre señaló que Galilea S.A Ingeniería y Construcción sí cumplió con su obligación de entrega de la propiedad a la demandante, y el hecho posterior de que terceras personas “se tomaran” la propiedad se produjo por culpa únicamente de la demandante quien reiteradamente se negó a recibir el inmueble cada vez que su representada así se lo requirió, tal como se detalló latamente en lo escritos de discusión de la causa. Pues bien, respecto a esta mora de recibir, el tribunal la desecha, destacando que la misma demandante reconoce que canceló en dos ocasiones a último minuto la visita para la entrega de la propiedad, y cuando se iba a producir la tercera, la misma demandante avisa que terceros extraños habían ingresado a la casa. Por lo tanto, injustificadamente se rehusó a la entrega de la propiedad en dos ocasiones, cuando de sus mismas declaraciones al absolver posiciones, y de su misma prueba testimonial salta a la vista que la demandante no recibió el inmueble injustificadamente ya que rehusó la entrega por fallas meramente estéticas, que en nada impedían que ella recibiera el inmueble y habitara en el mismo en forma inmediata.

Agrega la recurrente que su representada coordinó en tres ocasiones la recepción de la vivienda, siendo la demandante quien se negó a su recepción cuando sus observaciones eran meramente estéticas, y en nada impedían que la demandante recibiera la propiedad sin problemas, ya que dichas observaciones estéticas podían ser reparadas con ella habitando el inmueble, por lo que de dichas probanzas no puede deducirse que fue su representada negligente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, sino que al revés, fue la demandante quien se constituyó en mora de recibir la propiedad caprichosamente, y fue precisamente en esa mora en que se produjo la entrada de estos terceros que ocupan el inmueble en la actualidad, entrada que se produjo a la vez cuando la propiedad ya estaba inscrita a su nombre en el conservador respectivo, y debía



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS

ella hacerse cargo del cuidado tal como se señala en la cláusula cuarta del contrato de compraventa suscrito por las partes.

En cuanto a la objeción del informe pericial realizada por su parte a folio 166, a folio 165 dedujo fundadas observaciones en cuanto al mérito probatorio de dicho informe pericial, observaciones que fueron proveídas por el tribunal a quo a folio 167 con un “Téngase presente”, pero el tribunal ningún pronunciamiento hace en el momento de valorar el informe pericial de las observaciones al valor probatorio del mismo deducidas por su parte dentro de plazo, haciendo valoración del mismo omitiendo toda consideración a las observaciones planteadas a dicha prueba (considerando Vigésimo sexto), vulnerando flagrantemente el derecho a defensa de su representada e infraccionando el deber de fundamentación de la sentencia, y el deber de hacerse cargo en la sentencia de todas las excepciones y defensas que su parte promovió en el juicio, ya que simplemente no fueron oídos respecto al valor probatorio de dicho informe pericial, el cual fue valorado por el tribunal sin escuchar las alegaciones que tenía sobre el mismo su parte. En consecuencia, fluye claramente que nuevamente el sentenciador omite hacer mención de una defensa planteada por esta parte en el juicio, y en consecuencia al fallar como lo hace incurre en una evidente falta de fundamentación en su sentencia al no pronunciarse sobre el valor probatorio de una prueba pericial la cual fue observada por su parte, y de la cual se dio pleno valor probatorio a fin de condenar a un daño moral, sin pronunciarse sobre las observaciones al informe planteadas.

En conclusión, la omisión del estudio y de la correcta valoración de la prueba rendida en autos y la falta de fundamentación de la sentencia, sitúan a su parte en un escenario de indefensión procesal y jurídica, puesto que su representada desconoce las razones fácticas y jurídicas que tuvo la sentenciadora para supuestamente valorar las pruebas ya señaladas como lo hizo, lo que provocó que en forma infundada su representada fuera condenada a una entrega de un inmueble que ya fue entregado, y segundo, a una indemnización de perjuicios omitiendo al valorar dicha prueba de las observaciones realizadas por



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS

su parte a dicho informe dentro del plazo de citación, haciendo lugar a condenarla a prestaciones que se alegan absolutamente del mérito del proceso.

En consecuencia, solicita se acoja el recurso de casación por la causal antes señalada.

**2°.-** Que, en relación a la causal del N° 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido pronunciada con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 del mismo Código; particularmente, con omisión de los requisitos establecidos en el artículo 170 N° 4 y N° 5 de dicho cuerpo legal, y en particular con la exigencia de contener las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia, la E. Corte Suprema reiteradamente ha señalado que la importancia de la parte considerativa de la sentencia, en cuanto allí se asientan las bases que sirven de sustento previo y necesario de la decisión mediante la cual ella dirime el litigio, radica en que es una obligación relevante para el juzgador, como se desprende de los artículos 8, 76 y 19 N° 3 de la Constitución Política de la República. (E. Corte Suprema Rol 84976-2023, considerando Octavo).

**3°.-** Que, analizado los vicios reclamados, es posible constatar que la sentencia, a diferencia de lo que sostiene el recurrente, sí contiene los fundamentos de hecho y de derecho en cuya virtud argumenta por qué no se ha logrado acreditar, por parte de la demandada, haber entregado el inmueble referido a la actora de la forma en que se había obligado, explicando que no consta que el acta de entrega esté suscrita por la demandante siendo un elemento esencial para acreditar la entrega, y por otra parte no consta una mora de acreedor si no está probada dicha entrega por lo que el inmueble se encontraba bajo custodia y cuidado de la demandada al momento en que un tercero ingresa ilícitamente a la propiedad de la demandante.

Por otra parte, el informe pericial fue analizado por el sentenciador en el considerando Vigésimo Sexto del fallo por lo que también se contienen las consideraciones en cuya virtud de asigna valor probatorio, y respecto de la observación de la parte contraria a tal informe pericial, solo fue eso, una



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS

observación al mérito probatorio, que el tribunal simplemente tuvo presente al momento de su valoración.

**4°.-** Que, según lo dicho, lo que hace el recurrente no es una alegación acerca de una falta de fundamentación o razonamiento de la sentencia, sino que una crítica a la valoración que el tribunal a quo hizo acerca de la obligación de entrega del inmueble respecto de la parte demandada y del mérito probatorio de un informe pericial, cuestiones ajenas a un recurso de casación formal, siendo más propias de un recurso de apelación, ya que una cosa es que la sentencia no contenga fundamentos o razonamiento acerca de su decisión respecto a determinadas probanzas o alegaciones, y otra muy distinta, que no se comparta la forma en que el sentenciador valoró un medio de prueba, o no se concuerde con el razonamiento que efectuó el sentenciador, el que no coincidiría con el razonamiento que esperaba el recurrente; pero en tal caso ya no se trata de un vicio de casación sino que de una discrepancia de fondo acerca del contenido de la sentencia.

**5°.-** Que, adicionalmente a lo señalado, cabe destacar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 768 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, esta Corte se encuentra facultada para desestimar el recurso de casación en la forma, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo; y en el presente caso, conjuntamente con el recurso de casación en la forma el recurrente dedujo apelación en contra de la resolución impugnada.

En consecuencia, mediante este último recurso, el recurrente está en situación de obtener que la sentencia en alzada sea enmendada con arreglo a la ley y, por lo tanto, se desestimaré el recurso de casación en la forma interpuesto.

**b.- En cuanto al recurso de apelación de la parte demandada:**

**Se reproduce la sentencia en alzada y se tiene además presente:**

**6°.-** Que, más allá de lo reclamado por la parte apelante, en cuanto a si los defectos reclamados por la actora para no recibir el inmueble puedan calificarse de estéticos”, o de menor importancia, lo cierto es que resultó totalmente



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS

acreditado en juicio que aquella demandante no recibió la propiedad que había comprado, ya que no consta un acta de entrega formal firmada por la actora que acredite tal recepción y, por lo tanto, es claro que la ocupación del inmueble por parte de terceros se produjo mientras se encontraba la vivienda jurídicamente en poder de la parte vendedora y demandada en estos autos, lo que la hace responsable al tenor de los artículos 1545 y 1546 del Código Civil según se fundamenta debidamente en los considerandos Décimo Noveno a Vigésimo Segundo de la sentencia en alzada.

**7°.-** Que, adicionalmente, tampoco es posible argumentar una “mora de recibir” el inmueble de parte de la actora, ya que la demandante legítimamente ejerció su derecho a oponerse a la entrega del inmueble en tanto no se hiciera cargo la parte vendedora de los defectos denunciados por la demandada, aun cuando fuera cuestionable la entidad de aquellos, teniendo presente que la entrega de la cosa vendida es un pago, y por lo tanto, también estaba la posibilidad de efectuar la parte vendedora un pago por consignación si estimaba la negativa de la compradora de recibir el inmueble, todo ello según lo disponen los artículos 1598 y siguientes del Código Civil, lo que tampoco se hizo.

**8°.-** Que, finalmente, y en relación a la imposibilidad de cumplimiento que alega la demandada, fundado en que la propiedad está a nombre de la actora en el registro de propiedad respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, por lo que la vendedora, aun cuando pueda o quiera de reconocer un incumplimiento, carece de legitimación activa para poder demandar al tercero la entrega del inmueble, la situación se resuelve sencillamente con la circunstancia de que la parte compradora y actora en estos autos otorgue un mandato o autorización para que la parte vendedora y demandada ejercite las acciones judiciales pertinentes, lo que basta que quede consignado en el presente expediente o carpeta electrónica, según se dirá en relación a lo que se resuelva respecto de la apelación de la parte demandante, lo que en todo caso, también ciertamente constituirá una garantía para la demandada, en el sentido que el plazo para obtener la restitución del inmueble sólo se contará desde la fecha en que



consta que la actora ha otorgado mandato o autorización a la demandada para solicitar la restitución del inmueble.

**9°.-** Que, el resto de la prueba rendida y valorada por el tribunal a quo, no varía lo concluido por esta Corte.

**c.- En cuanto al recurso de apelación de la parte demandante:**

**10°-** Que, efectivamente, la sentencia causa agravio a la actora, al no imponerle a la parte demandada un plazo dentro del cual ha de ejecutar las acciones encaminadas a obtener el desalojo del inmueble para su posterior entrega. Esto resulta fundamental, para efectos de contar con un plazo, vencido el cual, pueda hacerse necesario demandar el cumplimiento forzado de la sentencia a través del proceso ejecutivo respectivo.

**11°.-** Que, por otra parte, es jurídicamente posible que el tribunal fije un plazo prudencial para que la parte demandada proceda a dar cumplimiento a la sentencia mediante el uso de todas las acciones judiciales pertinentes para lograr el lanzamiento de los terceros que ocupan dicho inmueble sin títulos que los habilite para ello, debiendo entregar el referido inmueble a la actora, en las condiciones que se indican en la cláusula Vigésimo Segunda de la sentencia que se impugna.

**12°.-** Que, sin embargo, este plazo que se indicará en lo resolutivo de la sentencia no se puede comenzar a contar sino desde el momento en que conste mediante documento acompañado en estos autos, que la parte demandante ha otorgado mandato o autorización a la parte demandada para que esta a su vez pueda ejercer las acciones de recuperación del inmueble en las condiciones señaladas en la cláusula Vigésima segunda del fallo del tribunal a quo, ello debido a que jurídicamente quien puede ejercer las acciones pertinentes es el propietario de la vivienda, esto es, la actora, lo que hace necesario el otorgamiento de la referida autorización o mandato, para que en su nombre la parte demandada puede ejercer las acciones ya señaladas.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS



Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto lo en los artículos 186, 199, 227, 764, 765, 766, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que, **se rechaza**, sin costas, el recurso de casación en la forma, deducido por el apoderado de la parte demandada, en contra de la sentencia de cuatro de febrero de dos mil veintitrés.

II.- Que **se confirma** la sentencia de cuatro de febrero de dos mil veintitrés, **con declaración** que se otorga a la parte demandada un plazo de **quince días hábiles** para ejercer las acciones a que alude el considerando Vigésimo Segundo de la referida sentencia, todo ello contado desde que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada y conste asimismo en autos que la parte demandante ha otorgado autorización o mandato a la parte demandada para que ejerza en su nombre y representación las acciones antes señaladas.

Regístrese y devuélvase.

Notifíquese, regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Fabián Huepe Artigas.

Devuélvase.

**Rol: 144-2024-Civil**



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Chillan integrada por los Ministros (as) Guillermo Alamiro Arcos S., Erica Livia Pezoa G. y Abogado Integrante Fabian Andres Huepe A. Chillan, tres de septiembre de dos mil veinticuatro.

En Chillan, a tres de septiembre de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HWQVXPFFRTS