

C.A. de Santiago

Santiago, once de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS:

Se confirman las resoluciones de veintiocho de octubre y de veintinueve de diciembre, ambas de dos mil veintidós, dictadas por el Juzgado de Letras de Colina.

VISTOS:

En estos autos rol C1772-2020 del Juzgado de Letras de Colina, caratulados “Ayres de Chicureo S.A. con Otárola Umaña, Francisco Javier”, por sentencia de veintiséis de diciembre de dos mil veintitrés, doña Ximena Carolina Marzal Núñez, juez titular de dicho tribunal, acogió la demanda, pero sólo en cuanto ordenó al demandado entregar materialmente a la sociedad demandante el inmueble signado como casa 30 de la avenida Ignacio Carrera Pinto N°11.200 del conjunto habitacional “Condominio Los Alerces-Conjunto Ayres de Chicureo”, en la comuna de Colina, dentro de décimo día desde que el fallo quede ejecutoriado, rechazándose la demanda de indemnización de perjuicios y la reserva hecha por la actora conforme al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil. No se condenó en costas al demandado por no haber sido vencido totalmente.

En contra de esta decisión, el demandado interpuso recurso de apelación y la parte demandante dedujo los recursos de casación en la forma y apelación.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA.

PRIMERO: Que sostiene la actora que la sentencia definitiva de primera instancia se encuentra viciada por la causal 5ª del artículo 768, con relación al N°4° del artículo 170, ambas disposiciones del Código de Procedimiento Civil, pues se omitió la ponderación de prueba rendida en el proceso, especialmente la signada con los números 7 a 26 del escrito de folio 64, correspondiente a comprobantes de pago del impuesto territorial del inmueble que ocupa el demandado.

SEGUNDO: Que la sentencia, de acuerdo con el número 4° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los números 5° a 9° del Auto Acordado de la Corte Suprema de Justicia de 30 de



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

Código: DBYNXTRYKNG

septiembre de 1920, debe contener las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento, exigencia que, como se ha sostenido por aquel tribunal, tiende a asegurar la justicia y la legalidad de los fallos y a proporcionar a los litigantes los antecedentes que les permitan conocer los motivos que determinaron la decisión del litigio para la interposición de los recursos por medio de los cuales fuere posible la modificación o invalidación de los mismos.

TERCERO: Que de acuerdo al inciso tercero del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil —que refiere que el recurso de casación en la forma puede ser desestimado si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo o cuando el vicio no ha influido en lo dispositivo del mismo—, la omisión denunciada puede repararse a través del recurso de apelación, también deducido por la actora. Lo anterior llevará al rechazo del recurso.

EN CUANTO A LOS RECURSOS DE APELACIÓN.

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de su fundamento decimoséptimo, que se elimina.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y, ADEMÁS, PRESENTE:

CUARTO: Que, resumiendo el conflicto de autos, sin perjuicio de lo expresado en la parte reproducida del fallo impugnado, debe consignarse que la parte demandante, el 12 de marzo de 2015, compró al demandado el inmueble signado como casa 30 de la avenida Ignacio Carrera Pinto N°11.200, del conjunto habitacional “Condominio Los Alerces-Conjunto Ayres de Chicureo”, en la comuna de Colina, en 6.249,7 unidades de fomento, precio que, de acuerdo a la escritura, se pagó en el acto de la compra.

El demandado no ha entregado el inmueble y sigue viviendo allí hasta el día de hoy, aduciendo que queda pendiente de pago un 10% de la compraventa del inmueble, “lo cual aparece de manifiesto no solo en la escritura de promesa de compraventa la cual esta parte acompaña en el segundo otrosí, sino también de la simple lectura de la escritura de compraventa acompañada por la parte demandante, en su numeral tercero...”, según se lee de la contestación de la demanda.

El tribunal *a quo* razonó que el demandado efectivamente incumplió su obligación de entregar materialmente el inmueble a la sociedad compradora —la demandante— y, en lo resolutivo, acogió la demanda en este sentido.



Sin embargo, en lo que hace a la acción de indemnización de perjuicios —y reservándose la actora el derecho a discutir su especie y monto en la etapa de cumplimiento o en juicio diverso, conforme al inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil—, el tribunal la desestimó por las razones dadas en el motivo decimoséptimo, eliminado por este tribunal de alzada.

QUINTO: Que como la parte demandante se ha reservado el derecho a discutir la especie y monto de los daños en la etapa de cumplimiento o en otro juicio, en estos autos sólo debe demostrar la existencia de perjuicios derivados de la conducta ilícita del demandado para que la judicatura acoja su pretensión. Pues bien, con los documentos signados con los números 7 a 26, acompañados por la actora en su escrito de 10 de marzo de 2023 —folio 64—, se hace completa prueba para demostrar la existencia de los perjuicios que reclama, cuya especie y monto, como ya se dijo, se discutirá en otra oportunidad. En efecto, el documento N°7 del aludido escrito muestra una deuda por gastos comunes, al 18 de enero de 2023, de \$2.986.774, que el ocupante del inmueble, el señor Otárola Umaña no ha pagado.

Y los documentos 8 a 26 corresponden a certificados del Servicio de Impuestos Internos que dan cuenta que la actora ha pagado el impuesto territorial o contribuciones del inmueble de autos, rol de avalúos 1501-30 de la comuna de Colina, inmueble del que no ha podido disponer por la ilícita ocupación del demandado. Es decir, el señor Otárola Umaña vive gratis en un inmueble ajeno desde el 12 de marzo de 2015 o, al menos, desde la fecha de la inscripción conservatoria en favor de la actora, el 1 de julio del mismo año, y el dueño debe pagar el impuesto territorial, lo que ciertamente es su obligación, pero parece evidente que ello constituye un perjuicio si se tiene en cuenta que se paga un tributo por un bien raíz del que no se puede disponer de modo alguno.

SEXTO: Que a lo anterior hay que agregar que no está controvertido que la actora tiene por giro el negocio inmobiliario, de modo que parece obvio que el no haber podido explotar comercialmente el bien raíz ocupado ilícitamente por el demandado desde 2015, le ha irrogado un perjuicio, cuya naturaleza y monto se discutirán en otra oportunidad procesal.

SÉPTIMO: Que los documentos acompañados en segunda instancia no alteran las conclusiones que se han señalado precedentemente.



OCTAVO: Que por haber sido vencido totalmente y no tener motivos plausibles para haber litigado, se condenará al demandado a pagar las costas de la causa. Además, será condenado a pagar las costas ocasionadas en segunda instancia con motivo de la interposición de su recurso de apelación.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 186 y 768 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en la forma deducido por la actora en contra de la sentencia de veintiséis de diciembre de dos mil veintitrés, dictada por el Juzgado de Letras de Colina, la que **se revoca** en aquel extremo que rechazó la acción de indemnización de perjuicios deducida por la actora en contra del demandado y lo absolvió del pago de las costas y se decide, en cambio, que **se acoge** la referida demanda y se condena a la parte demandada a pagar a la sociedad demandante los perjuicios causados con su ilícito obrar, reservándose a la demandante el derecho a discutir su especie y monto en la ejecución de esta sentencia o en otro juicio diverso.

Se confirma, en lo demás apelado, la mencionada sentencia.

Se condena al demandado, además, a pagar las costas de la causa y las originadas con motivo de la interposición de su recurso de apelación.

Redacción del ministro señor Mera.

Regístrese y devuélvase.

N° Civil 17.117-2022 (acumuladas 3204-2023 y 8.591-2024).

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Il. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Juan Cristóbal Mera Muñoz e integrada por la ministra (l) señora Paula Rodríguez Fondón y por el abogado integrante señor Jorge Gómez Oyarzo. No firma el abogado integrante señor Gómez por encontrarse ausente.



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

Código: DBYNXTRYKNG

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Juan Cristobal Mera M. y Ministra Suplente Paula Rodriguez F. Santiago, once de marzo de dos mil veinticinco.

En Santiago, a once de marzo de dos mil veinticinco, 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: DBYNXTRYKNG