Santiago, nueve de noviembre de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En este procedimiento ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, tramitado ante el Cuarto Juzgado Civil de Valparaíso, bajo el Rol C-1176-2020, caratulados “Vera/ Escobar”, por sentencia de cuatro de mayo de dos mil veintitrés, se rechazaron las excepciones de falta de legitimación pasiva y de prescripción, de igual forma se rechazó la demanda.

Apelada la decisión de primer grado por la demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por pronunciamiento de dieciséis de junio de dos mil veinticinco, la confirmó.

En contra de este último fallo, la misma recurrente dedujo recursos 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:

PRIMERO: Que el recurrente esgrime como causal de nulidad formal la contemplada en el numeral 4º del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, haberse dictado la sentencia incurriendo en el vicio de ultra petita.

Aduce que el vicio se configura, en atención a que los sentenciadores extendieron su pronunciamiento a aspectos que no fueron sometidos a su decisión, excediendo el marco de la controversia planteada; en efecto, señala que el rechazo de la demanda se fundó en el incumplimiento de las cargas probatorias respecto de cuestiones que no fueron objeto de la litis, ni recogidos en la interlocutoria de la prueba, afectando el principio de congruencia procesal. En este orden expone que su parte imputó a la demandada incumplimiento contractual, fundado en la presencia de una plaga de termitas que tornaba inhabitable el inmueble objeto del contrato, razón por la que estimó que la acción indemnizatoria resultaba el medio más idóneo para resguardar de forma adecuada sus intereses, conforme mandata el artículo 1489 del Código Civil, aclarando expresamente que en el caso no se ejercía la acción por vicios redhibitorios.

En consecuencia, afirma que era improcedente desechar la demanda por no cumplir con el estándar probatorio que imponen los artículos 1698 y 1861 del Código Civil, ya que la acción no descansó en la última disposición citada, por lo que no correspondía dirigir la actividad probatoria en ese sentido.

Por otro lado, refiere que acreditó los requisitos que hacían procedente la acción de indemnización de perjuicios; así, asevera que se probó el incumplimiento contractual de la demandada, haciendo hincapié en que el inmueble en cuestión se

NFJXDGSOEBX

encontraba inhabitable; agregando que el incumplimiento es imputable y que, en el caso, rige la presunción de culpabilidad prevista en el artículo 1547 del Código Civil.

Arguye que, de igual forma, se ha de tener por cierta la existencia de los perjuicios, para lo cual trae a colación el certificado N° 74/2018 emitido por la respectiva Dirección de Obras Municipales, en el que se consigna que la vivienda se encuentra en condiciones de inhabitabilidad e irreparable.

Finalmente, plantea que se verifica el nexo causal, entre el incumplimiento que imputó a la demandada y las condiciones actuales del inmueble, ya que el actual estado de aquel habría tenido como causa directa su enajenación, no obstante, su grave infestación de termitas.

En consecuencia, solicita anular el fallo recurrido, determinándose que el proceso queda en estado de dictarse nueva sentencia, por el tribunal no inhabilitado que corresponda.

SEGUNDO: Que, con respecto a la causal de casación invocada, cabe dejar constancia de los siguientes antecedentes del proceso:

1º.- El 30 de abril de 2020 comparece Nancy Regina Vera Araya interponiendo demanda de indemnización de perjuicios en contra de Luisa Patricia Escobar Valdés, solicitando se le condene al pago de la suma total de 23.728.371, de los cuales 757,35 UF corresponden a daño emergente, y $2.000.000 a daño moral, más intereses, reajustes y costas.

Expone que en marzo de 2015 obtuvo un subsidio habitacional por parte del Serviu V Región y que, el 19 de mayo de 2015 celebró con la demandada contrato de compraventa, en relación al inmueble consistente en la Casa B, del Condominio Los Pozos, Tipo A, acogido al DFL. N°2, construido en el Lote N° 152, de la manzana H, de la población Santa Elena, de la comuna de Valparaíso; propiedad inscrita a fojas 2591 vta. N° 4528 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. Añade que con el objeto de verificar que el inmueble se encontraba en buenas condiciones, un tasador de ASVICORP, sociedad encargada de desarrollar proyectos habitacionales y de prestar asistencia técnica, jurídica y social, emitió el 11 de marzo de 2015, un informe, calificando a la vivienda como regular, sin deterioros y en estado satisfactorio y por ende habitable.

No obstante lo expuesto, indica que, con posterioridad descubrió que el inmueble se encontraba plagado de termitas, ante lo cual concurrió a la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, órgano que emitió el certificado 74/2018, dejando constancia que la vivienda se encontraba inhabitable e irreparable, representando riesgo físico y sanitario para sus moradores a consecuencia de la infestación de termitas. De igual forma, expone que el 25 de octubre de 2017, concurrió al SERVIU de Valparaíso, quienes le propusieron como solución postular a un nuevo subsidio.

NFJXDGSOEBX

Como fundamentos de derecho, afirma que, si bien la vendedora entregó el inmueble, no puede entenderse que dio cumplimiento íntegro a sus obligaciones, pues para ello se requería que aquel estuviese en condiciones de ser habitado. Añade que las soluciones que ofrece el artículo 1857 del Código Civil no constituyen una alternativa efectiva para otorgar protección al interés contractual; seguidamente, respecto a las acciones previstas en el artículo 1489 del Código Civil, descarta la resolutoria y de cumplimiento, agregando que, sin embargo, procedería la acción indemnizatoria, destacando que la doctrina y jurisprudencia han sostenido su autonomía. Asimismo, sostiene que el "libelo es la indemnización de los perjuicios provocados por el cumplimiento defectuoso de la obligación, indemnización que yace del artículo 1861 del Código Civil".

En lo relativo a los perjuicios, el daño emergente lo funda en la pérdida de lo construido, en el caso, 81 metros cuadrados, factor que se debe multiplicar por 8,35 UF, correspondiente al valor del metro cuadrado, dando un total de 757,35 UF; en tanto que por daño emergente solicita el monto de $2.000.000.

2º.- Iniciado el proceso, la demandada opuso las excepciones dilatorias de ineptitud del libelo y de corrección del procedimiento, oportunidad en que la demandante, manifestó que la acción que ejerce es la prevista en el artículo 1489 del Código Civil, sin embargo, trae a colación lo dispuesto en el artículo 1861 del mismo Código; dichas excepciones fueron rechazadas por resolución de 9 de septiembre de 2020.

3º.- A folio 23, la demandada opuso las excepciones de prescripción y de falta de legitimación pasiva; la primera de ellas relacionada con la acción contemplada en el artículo 1857 del Código Civil, es decir, aquella que dispone sobre la prescripción de las acciones derivadas de los vicios redhibitorios y con aquella prevista en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Luego, al contestar la demanda, solicita el rechazo de la misma, alegando que su parte no tenía cómo haber conocido de los supuestos vicios, en razón de su ciencia o arte, recordando que el mencionado artículo 1861, requiere para su procedencia que el vendedor haya podido conocer del vicio en razón de su profesión u oficio, indicando que no posee título alguno que le confiera tal competencia. Por otro lado, sostiene que al no tener conocimiento sobre el estado de la propiedad, fue la propia actora quien contrató los servicios de AVISCORP Limitada, sociedad que certificó que la vivienda no se encontraba afecta a ningún tipo de anomalía material. Por último, solicita tener en consideración que la propiedad se adquirió con pleno conocimiento del estado del inmueble, según consta en la respectiva escritura.

4º.- Que, la sentencia de primer grado, al rechazar la demanda, fijó como hechos de la causa, que: a) La demandante obtuvo un subsidio otorgado por el

NFJXDGSOEBX

Serviu V Región, para adquirir una vivienda, conforme a lo preceptuado en el Decreto Supremo Nº 1 del 2011, por 700 UF; b) El 19 de mayo de 2015 las partes celebraron un contrato de compraventa del inmueble correspondiente a la Casa B del Condominio Los Pozos, Tipo A, edificado sobre el lote 152 en la Manzana H de la Población Santa Elena, hoy Pasaje Los Pozos N 11, casa B, Cerro Ramaditas Región y Comuna de Valparaíso, inscrito a fojas 2591 vuelta N° 4528 del Registro de Propiedad del 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, pactándose como precio el monto de 700 Unidades de Fomento; c) El 25 de octubre de 2017 la demandante denunció ante el SERVIU Valparaíso, que el inmueble adquirido mediante subsidio se encontraba deteriorado por estar lleno de termitas; d) La Dirección de Obras Municipales de Valparaíso certificó el 15 de enero de 2018, que la propiedad se encontraba afectada por la acción de la humedad e insectos xilófagos; e) El 18 de abril de 2020, mediante ORD. Nº 2459, la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región, informó a la demandante que fue beneficiada con el subsidio para la construcción en sitio propio; f) Mediante resolución exenta Nº 1027 de 23 de mayo de 2022, la SEREMI mencionada, resolvió el sumario administrativo seguido en contra del consultor Marcelo Alexi González Astengo, acogiendo la excepción de prescripción deducida, no obstante ello, concluyó que no se puede afirmar que al 13 de marzo de 2015, fecha de la visita del mencionado consultor al inmueble objeto de la litis, haya sido posible detectar la presencia de estos insectos xilófagos, ya que ellos pueden intervenir las maderas en un proceso silencioso y acelerado de una duración inferior a un año.

Sobre la base de los hechos mencionados, se rechazan las excepciones, que no serán examinadas por esta Corte por no ser materia del recurso. Sin embargo, conviene tener presente que al resolverlas, la sentencia zanja que la acción ejercida corresponde a la indemnizatoria contenida en el artículo 1861 del Código Civil, acción de carácter especial y que en lo que concierne a su prescripción, se encuentra sometida al régimen general de prescripción de los artículos 2514 y 2515 del Código Civil, cuyo legitimado activo y pasivo son, respectivamente, el comprador y el vendedor. Siendo las cosas de esta manera, el tribunal de instancia descarta la aplicación del artículo 1857 del mismo cuerpo legal, por cuanto esta rige acciones diversas, las propias de los vicios redhibitorios: la acción resolutoria y la de reducción proporcional del precio.

Al abordar los requisitos de fondo de procedencia de la pretensión, resolvió que, desde el punto de vista de la culpabilidad del deudor, aquella posee una hipótesis dolosa, que supone que el vendedor conocía de los vicios y no los declaró, y otra culposa, la cual exige que aquel ha debido conocer de los vicios, en razón de su profesión u oficio. Así, descarta la posible comisión culposa, ya que no se ha

NFJXDGSOEBX

alegado, ni probado que la demandada carece de una profesión u oficio que le haya permitido conocer de la existencia del vicio.

En lo que respecta a la hipótesis dolosa (conocía), razona que el dolo debe ser probado y que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1459 del Código Civil, no cabe presumirlo, agregando que a este respecto sólo se rindió prueba confesional, la que no se puede tener como medio idóneo, puesto que existen puntos que ya constan en la respectiva escritura de compraventa, en tanto que otros dos resultan contradictorios entre sí. En particular, que el comprador declaró aceptar recibir el inmueble en el estado en que se encontraba al momento de la celebración de la compraventa.

A continuación, razona que descartar el actuar doloso es armónico con lo decidido en la resolución exenta Nº 1027 de 23 de mayo de 2022, de la que se sigue que, al momento de la inspección del inmueble, no era posible advertir la presencia de termitas, por lo que malamente el vicio podría haber sido conocido y no declarado por la vendedora, como exige el citado artículo 1861.

TERCERO: Que, en lo que respecta a la causal de casación invocada, es útil recordar que el precepto pertinente prescribe: "El recurso de casación en la forma ha de fundarse precisamente en alguna de las causales siguientes: 4ª En haber sido dada la sentencia ultra petita, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes, o extendiéndola a puntos no sometidos a la consideración del tribunal, sin perjuicio de la facultad que éste tenga para fallar de oficio en los casos determinados por la ley".

Lo transcrito es indicativo del doble cariz que presenta el defecto en análisis, a saber: otorgar más de lo pedido, que es la ultra petita propiamente tal, y extender el fallo a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, aspecto que configura la denominada extra petita.

CUARTO: Que, según ha resuelto uniformemente esta Corte Suprema, el dictamen incurre en ultra petita cuando, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, altera el contenido de éstas cambiando su objeto o modificando su causa de pedir. La regla anterior debe necesariamente relacionarse con lo que dispone el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo con el cual las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido sometidos expresamente al conocimiento y resolución del tribunal por los litigantes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio. Por ende, el mentado vicio formal se verifica cuando la decisión otorga más de lo solicitado en los escritos de fondo -demanda, contestación, réplica y dúplica- por medio de los cuales se fija la competencia del tribunal o cuando se emite pronunciamiento en relación a materias no sometidas a

NFJXDGSOEBX

su conocimiento, en franco quebrantamiento del principio de la congruencia, rector de la actividad procedimental.

QUINTO: Que, de esta manera, para que se configure el vicio en mención, la irregularidad debe ser patente en la parte decisoria de la sentencia, independientemente de que en la fundamentación de la misma se puedan abordar puntos o formular argumentaciones jurídicas diversas de las efectuadas por las partes del respectivo proceso, por lo que para definir si existe la ultra petita alegada, en cualquiera de sus dos formas, ha de analizarse el escrito que contiene las pretensiones del actor y compararlo con la decisión del fallo impugnado.

SEXTO: Que, se ha de recordar que conforme lo dispone el inciso penúltimo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, el vicio de forma que puede causar la anulación de una sentencia, debe ser corregido cuando el afectado haya sufrido un perjuicio sólo reparable con la invalidación del fallo o cuando ha influido en lo dispositivo del mismo, esto es, cuando sea posible afirmar que, de no haberse incurrido en la falta, el pleito habría sido decidido de modo diverso al que se hizo. Esta exigencia implica que, en determinados casos, el recurso habrá de ser desestimado si, en el evento de no haberse incurrido en el defecto que se denuncia, la decisión del asunto habría sido la misma, hipótesis que en la especie tendría lugar.

Luego, obviando que la formulación de la demanda no resulta del todo clara, y entendiendo, por tanto, que la demanda corresponde únicamente a una acción resarcitoria de carácter general, fundada en el cumplimiento imperfecto de una obligación esencial que pesaba sobre la vendedora, esto es, la de entregar un inmueble que no era posible habitar, inidónea para el propósito práctico que determinó la decisión de celebrar el contrato de compraventa, cuya procedencia no depende de la prueba de que el vendedor conocía la existencia de las termitas al momento de la venta y que no la declaró; o que debía conocerla en razón su profesión u oficio, presupuesto sobre el que descansa la procedencia de la acción prevista en el artículo 1861 de Código Civil, esta Corte concluye que tal variación, no tendría influencia en lo dispositivo del fallo, ya que de igual forma se tendría que proceder al rechazo de la demanda por la falta de prueba de la existencia de las termitas al momento de la celebración del contrato.

Que en efecto, para determinar la concurrencia de los elementos de imputación subjetiva previstos en el citado artículo 1861, los sentenciadores estimaron necesario establecer la existencia de termitas en el inmueble al momento de celebrarse la compraventa, pues tal circunstancia constituye el supuesto fáctico en que descansa la acción incoada por la actora y configura el cumplimiento imperfecto que ésta reprocha a la demandada.

NFJXDGSOEBX

Que para dilucidar este punto, los sentenciadores ponen de relieve que la demandante declaró haber recibido el inmueble en buen estado, declaración que no sólo resulta relevante para determinar la carga de la prueba, sino que, además, permite corroborar que, mediante una inspección visual de la propiedad, el vicio denunciado no era detectable. Esta circunstancia aparece confirmada por el propio comportamiento de la demandante, quien sólo el 25 de octubre de 2017 dio cuenta al SERVIU de la Región de Valparaíso de la presencia de termitas en el inmueble, esto es, transcurridos más de dos años desde que entró en posesión de éste.

Que, asimismo, la sentencia establece que, al practicarse la inspección del inmueble para su tasación, el 13 de marzo de 2015, tampoco fue posible para el consultor de ASVICORP, Marcelo Alexi González Astengo, detectar la presencia de xilófagos. Añade que, según lo establecido en el sumario sanitario seguido en contra de aquél, el proceso de infestación de termitas podía evolucionar en un período inferior a un año.

Que, en consecuencia, los hechos establecidos por los jueces del fondo impiden tener por acreditado que, al momento de celebrarse la compraventa, el inmueble se encontrara infestado de termitas y que, por esa circunstancia, la demandada hubiese entregado una cosa que no resultaba idónea para ser habitada. Tal presupuesto constituye, precisamente, el fundamento fáctico del incumplimiento que se le imputa y una condición indispensable para que pudiera prosperar la acción indemnizatoria fundada en las reglas generales.

Que, por consiguiente, tampoco resulta procedente acoger el recurso de casación en la forma, pues esta Corte, aun si decidiera la controversia sobre la base de la calificación jurídica que la recurrente atribuye a la demanda, no podría arribar a una decisión distinta de aquella contenida en el fallo impugnado. En efecto, al no encontrarse establecido el presupuesto fáctico del incumplimiento alegado, una eventual sentencia de reemplazo igualmente habría de rechazar la demanda, de modo que los errores denunciados carecerían de influencia sustancial en lo dispositivo del fallo.

SÉPTIMO: Que, no obstante, los motivos por los cuales los sentenciadores desestiman la demanda son diversos. En particular, estiman que, tratándose de la venta de una cosa que presenta defectos o anomalías materiales existentes al tiempo de la celebración del contrato de compraventa, resulta improcedente el ejercicio de una acción indemnizatoria sometida a las reglas generales, debiendo prevalecer la acción indemnizatoria especial prevista en el artículo 1861 del Código Civil, cuya procedencia exige acreditar el título de imputación en los términos establecidos por esa misma disposición.

NFJXDGSOEBX

Que la acción general de indemnización de perjuicios derivada del cumplimiento imperfecto, fundada en el artículo 1556 del Código Civil, se encuentra, en cambio, sometida a un régimen diverso en materia de imputabilidad, pues, conforme al inciso tercero del artículo 1547 del mismo cuerpo legal, corresponde al deudor acreditar que ha empleado la debida diligencia o cuidado, de lo que se sigue que, con apoyo en el artículo 1671 del Código Civil, en materia de incumplimiento la culpa se presume. Se trata, por consiguiente, de dos acciones cuya procedencia está sometida a exigencias diversas en lo que concierne a la prueba de la imputabilidad del incumplimiento.

Que la cuestión que corresponde resolver consiste, entonces, en determinar si el comprador que recibe una cosa afectada por defectos o anomalías materiales que existían al tiempo de la compraventa, se encuentra necesariamente sometido al régimen especial de los vicios redhibitorios o si, por el contrario, puede optar por ejercer la acción indemnizatoria que emana de las reglas generales que disciplinan los efectos del incumplimiento contractual.

Que, en opinión de esta Corte Suprema, en una situación como la descrita se configura un concurso horizontal de acciones, esto es, una misma situación fáctica puede satisfacer simultáneamente los supuestos de procedencia de dos o más acciones. En el caso de autos, dicho concurso se presenta entre la acción indemnizatoria especial prevista en el artículo 1861 del Código Civil y la acción general de indemnización de perjuicios sometida a los artículos 1547, 1556, 1557 y 1558 del mismo cuerpo legal.

Que, en el caso de autos, la supuesta existencia de termitas en el inmueble al tiempo de celebrarse el contrato de compraventa, en la medida en que concurran los requisitos previstos en el artículo 1858 del Código Civil, admite ser calificada como un vicio redhibitorio. Pero, al mismo tiempo, si se considera que, conforme al artículo 1828 del mismo cuerpo legal, el vendedor se encuentra obligado a entregar lo que reza el contrato, la entrega de una cosa que, debido a ese defecto, carece de las cualidades materiales necesarias para satisfacer el propósito práctico para el cual fue adquirida, es decir, “el resultado que las partes se proponen conseguir a través de él y que el contrato protege” (De la Maza, Íñigo y Vidal, Álvaro, Cuestiones de Derecho de Contratos, Thomson Reuters, 2018, p. 189). Dicha situación admite también ser calificada como un cumplimiento imperfecto de la obligación de entrega.

Que, de este modo, un mismo conjunto de circunstancias fácticas -la presencia de termitas en el inmueble al tiempo de la compraventa-, puede satisfacer tanto el supuesto de hecho de la disciplina especial de los vicios redhibitorios, como el de las reglas generales sobre incumplimiento contractual, configurándose, por consiguiente, un concurso horizontal entre ambos regímenes de tutela del

NFJXDGSOEBX

comprador. Los concursos horizontales, corresponden “a aquella situación en la que se trata de reglas generales y especiales de tutela del acreedor” (de la Maza, Íñigo, “La tutela del comprador frente a la ausencia de calidades presupuestas en la cosa”, en Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica, 2014, p. 128).

Que, enfrentado el comprador a este concurso y atendido que los remedios frente al incumplimiento contractual se encuentran orientados a la satisfacción del interés del acreedor, debe reconocérsele la facultad de optar por aquella acción que mejor convenga a dicho interés y que le permita alcanzar la realización del propósito práctico incorporado, expresa o tácitamente, al contrato al tiempo de su celebración. Si opta por el ejercicio de la acción indemnizatoria general, los sentenciadores no están autorizados para cambiar la calificación de los hechos como cumplimiento imperfecto y, por lo mismo, cuestionar la procedencia de dicha acción.

OCTAVO: Que, en segundo lugar, esta Corte no comparte la eficacia que los sentenciadores de instancia atribuyen a la declaración contenida en la escritura pública de compraventa, conforme a la cual el comprador declara recibir y aceptar la cosa en el estado material en que se encontraba al tiempo de la celebración del contrato. Una declaración de esta naturaleza, usualmente incorporada a los contratos de compraventa, no importa por sí sola, que el comprador asuma el riesgo de los defectos materiales que afectaban a la cosa al tiempo de su celebración ni, por consiguiente, libera al vendedor de la responsabilidad que de ellos pudiere derivarse. Para que produzca semejante efecto, es necesario que del contrato resulte inequívocamente que el comprador asumió sobre sí el riesgo de la existencia de tales defectos.

Que tampoco altera esta conclusión la circunstancia, asentada por los sentenciadores, de que la demandante hubiese inspeccionado el inmueble con anterioridad a la celebración del contrato. La inspección previa no importa, por sí sola, la asunción del riesgo de los defectos que afectaban a la cosa, particularmente si, como se desprende de los propios hechos establecidos en la sentencia, el comprador, al igual que el vendedor, carecía de los conocimientos o competencias necesarios para detectar el defecto de que se trata.

Lo anterior resulta concordante con la disciplina de los vicios redhibitorios. Conforme al numeral 3° del artículo 1858 del Código Civil, para que el vicio tenga ese carácter debe ser de aquellos que el comprador haya podido ignorar sin negligencia grave de su parte, o que no haya podido fácilmente conocer en razón de su profesión u oficio. De este modo, ni la mera inspección previa de la cosa, ni una declaración genérica de recibirla en el estado material en que se encuentra, equivalen a asumir el riesgo de un defecto que el comprador no estaba en condiciones de detectar. A su turno, el artículo 1859 permite a las partes excluir la

NFJXDGSOEBX

responsabilidad por los vicios redhibitorios, sin perjuicio de la responsabilidad del vendedor respecto de aquellos que conocía y de los cuales no dio noticia al comprador.

Dichos criterios resultan igualmente concordantes con el régimen general del incumplimiento contractual. También en este ámbito debe distinguirse entre la asunción por el acreedor del riesgo de su existencia. Esta última, cuando tiene por efecto alterar o excluir el régimen de responsabilidad que resultaría aplicable, no puede desprenderse de una declaración genérica de recibir la cosa en el estado en que se encuentra, sino que requiere una estipulación expresa según los artículos 1547 y 1558 del Código Civil.

NOVENO: Que, con todo, de lo expuesto en el considerando segundo de esta sentencia es posible apreciar que el recurrente plantea la acción de manera confusa, defecto que no aclara del todo al evacuar el traslado a las excepciones dilatorias, ya que, si bien funda su demanda en una acción indemnizatoria general por incumplimiento, invocando para ello el incumplimiento imperfecto de la obligación de entrega y lo previsto en el artículo 1489 del Código Civil, de igual forma trae a colación lo dispuesto en el artículo 1861, indicando que la acción ejercida “yace en el artículo 1861 del Código Civil”, razón por lo que no resulta admisible, que al estructurar su recurso, afirme que su parte no invocó el mencionado artículo 1861, pues aquello implicaría ir en contra de sus propios actos, lo que atenta contra la buena fe procesal. Efectivamente, el principio de buena fe que trasunta a todas nuestras instituciones jurídicas -sustantivas y adjetivas-, impide dar cabida a alegaciones que vayan en contradicción con lo obrado con anterioridad por las partes del juicio. La doctrina de los actos propios, desarrollada por los autores y la jurisprudencia, permite oponerse al ejercicio de un derecho o pretensión cuando quien lo ejecuta ha efectuado con anterioridad una conducta o comportamiento contradictorio con lo que ahora pretende tiene plena aplicación o, por el contrario, controvertir la pertinencia de aplicar una disposición a la resolución del conflicto, no obstante que fue su propia parte quien acudió a ella al exponer los fundamentos de derecho de su demanda.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

DÉCIMO: Que el recurrente sostiene en su arbitrio de nulidad sustancial que la sentencia infringió lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil.

Refiere que los sentenciadores infringen el principio de la buena fe, noción sobre la cual se extiende, precisando que aquel comprende todo el iter contractual, abarcando desde la etapa precontractual hasta la fase de post cumplimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil; añade que en el plano doctrinario se distingue entre buena fe subjetiva y buena fe objetiva, puntualizando

NFJXDGSOEBX

que esta última se traduce en que las partes actúen con lealtad en sus relaciones recíprocas, a diferencia de la buena fe subjetiva, cuya evaluación considera elementos externos. De consiguiente -expresa- que en el caso de la buena fe social y jurídicamente exigible, se requería que el inmueble objeto del contrato reuniese las condiciones mínimas de habitabilidad, condición que se ha de descartar de conformidad al mérito del certificado 74/2018 extendido por la Dirección de Obras Municipales respectiva, configurándose de aquella manera no sólo un incumplimiento de la obligación principal del contrato, sino que también una vulneración al principio de la buena fe.

En consecuencia, solicita anular el fallo recurrido, y dictar uno de reemplazo en que se acoja la demanda, ordenando a la demandada el pago de $23.728.371, por concepto de daño emergente y moral, más intereses y reajustes.

UNDÉCIMO: Que, de lo expuesto en el motivo que precede, así como lo consignado en el motivo segundo de esta sentencia, queda en evidencia que, pese al esfuerzo argumentativo de la parte impugnante, su recurso no ha sido encaminado como debió serlo, abarcando los fundamentos jurídicos que, en propiedad e ineludiblemente, resultan ser pertinentes. Esto es así, puesto que la normativa legal citada en el motivo tercero de este fallo y que constituye, como se ha visto, aquella en que se asila la estructura normativa, sobre la cual viene construido el alegato de casación de fondo, no es suficiente para abordar el examen de la resolución de la controversia, de la forma en que se hizo por los juzgadores, al no venir denunciada la conculcación a los artículos 1489, 1545, 1547, 1556 y 1558 del Código Civil, pues la primera disposición contiene la acción ejercitada por medio de la pretensión incoada en autos, en tanto que, a partir de las restantes disposiciones se estructura el régimen de la indemnización de daños por incumplimiento contractual. En estas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de dichas disposiciones sustantivas citadas, que constituyen la ley que regula el conflicto jurídico, su vigor se ve radicalmente debilitado.

Que, además, cabe hacer presente que el artículo 1546 del Código Civil consagra el principio general de la buena fe objetiva en materia contractual. Si bien este principio permite fundamentar la incorporación al contenido del contrato de deberes que no han sido expresamente estipulados, sea mediante una interpretación integradora efectuada por los sentenciadores, sea por la integración del contrato a través de las normas dispositivas que suplen la voluntad de las partes, la buena fe, considerada en sí misma, no constituye una obligación contractual autónoma cuyo incumplimiento pueda, por ese solo hecho, dar lugar a responsabilidad contractual.

NFJXDGSOEBX

Que, para que surja dicha responsabilidad, es necesario identificar previamente el deber u obligación que, formando parte del contenido del contrato, debía ser observado por el deudor y establecer, enseguida, su incumplimiento. La buena fe puede servir de fundamento para determinar la existencia, contenido o alcance de ese deber, pero no sustituye la necesidad de identificar la concreta obligación contractual infringida.

DUODÉCIMO: Que, en este punto de la reflexión vale poner de relieve la particularidad que -en cuanto constituye su objetivo directo- define al recurso de casación en el fondo, que es permitir la invalidación de determinadas sentencias, que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que esta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutiva o decisoria. La característica esencial de este medio de impugnación, se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada, la que no se configura en el mero interés de la ley, sino sólo aquella que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que, en el caso concreto, ostente la condición de ser decisoria litis. En tal sentido, esta Corte ha dicho que "…las normas infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar y que tienen el carácter de normas decisoria litis, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto" (CS, rol N° 104.445-2020; 45.421-2021 y 1785-2025).

DÉCIMO TERCERO: Que no debe perderse de vista, que el recurso de casación en el fondo persigue instar por un examen del juicio conclusivo de la cuestión principal, desplegado en la sustancia misma de la sentencia definitiva o interlocutoria que se busca anular, cuyos desaciertos jurídicos sólo autorizarán una sanción procesal de esa envergadura, en la medida que hayan trascendido hasta la decisión propiamente tal del asunto, definiéndola en un sentido distinto a aquel que se imponía, según la recta inteligencia y aplicación de la normativa aplicable. De este modo, aun bajo los criterios de desformalización y simplificación que caracterizan a este arbitrio desde la entrada en vigor de la Ley N° 19.374, quien lo interpone no queda eximido de indicar la ley que denuncia como infringida y cuya infracción ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo cuya invalidación persigue, omisión que, por sí sola, resulta suficiente para desestimar el recurso.

DÉCIMO CUARTO: Que, incluso en el caso que la recurrente hubiera invocado correctamente las normas decisorias de la litis fundantes de la

NFJXDGSOEBX

responsabilidad por incumplimiento contractual, el recurso igualmente no podría prosperar puesto que, al no haberse dado por establecido el cumplimiento imperfecto, esto es, la existencia de termitas en el inmueble al momento de la celebración del contrato de compraventa, no concurre el mínimo común denominador para el ejercicio de los remedios contractuales, incluida la indemnización de daños, esto es, la existencia de un incumplimiento.

DÉCIMO QUINTO. Que todo lo razonado lleva a esta Corte a concluir que el recurso de casación en el fondo también será desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por el abogado Enrique Jofré Parra, en representación de la demandante, en contra de la sentencia de dieciséis de junio de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Se **previene** que el ministro señor Prado, concurre al rechazo del recurso de casación en la forma, teniendo únicamente presente lo razonado en el motivo noveno de esta sentencia.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Vidal.

Nº 25.434-2025.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Soledad Melo L., Ministra (S) señora Eliana Quezada M. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman el Ministro señor Silva, por estar con permiso y el Abogado integrante señor Vidal, por haber cesado sus funciones.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 09/11/2026 11:19:55

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 09/11/2026 11:19:55

NFJXDGSOEBX

ELIANA VICTORIA QUEZADA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 09/11/2026 11:40:14

NFJXDGSOEBX

En Santiago, a nueve de noviembre de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

NFJXDGSOEBX