

Santiago, siete de marzo de dos mil veinticinco.

VISTO:

En los autos Rol N° 13938-2020, seguidos ante el Décimo Séptimo Juzgado Civil de Santiago por el procedimiento ordinario de indemnización de perjuicios por evicción, caratulados “Heredia y otro con Shiapira y Pérez Inversiones Ltda.” se dictó sentencia de primera instancia el veintiocho de octubre de dos mil veintidós, la cual acogió parcialmente la demanda principal condenándose a la demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada, a pagar a los demandantes Luis Felipe Cubillos Valenzuela y Patricia Fernanda Heredia, las siguientes prestaciones: a) UF. 10.200. y UF. 812,549. en su equivalente en pesos al momento del pago efectivo, más intereses corrientes aplicados desde la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada y hasta la época del pago efectivo, todo ello por concepto de restitución del precio de venta del inmueble evicto; b) \$1.843.797.- a título de gastos operacionales de la escritura de compraventa del inmueble evicto; c) \$2.126.039.-, por concepto de mejoras necesarias o tiles en el inmueble evicto, sumas que deberán serlo debidamente reajustadas según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor aplicado desde el último día anterior al mes en que quede ejecutoriada la sentencia y hasta el último día del mes anterior al de su pago efectivo, y las sumas reajustadas devengarán intereses corrientes aplicados desde la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada y hasta la época del pago efectivo y se rechaza los demás rubros indemnizatorios reclamados por los actores, con costas.

Los demandantes y demandados dedujeron recurso de apelación en contra del fallo y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago por sentencia de trece de julio de dos mil veintitrés lo revocó en la parte que denegó la pretensión de indemnización de daño moral y, en cambio acogió la demanda por este rubro y ordenó a la demandada pagar en favor de los demandantes la suma de 1000.- Unidades de Fomento para cada uno de ellos, confirmándose en lo demás.

Contra esta última decisión, la demandada dedujo los recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO AL RECURSO DE CASACION EN LA FORMA

PRIMERO: Que, el recurrente acusa que en el fallo se ha omitido dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 170 del Código de



Procedimiento Civil, incurriendo en la causal de casación en la forma contemplada en el artículo 768 N° 5 del citado compendio normativo.

Afirmó que, la sentencia del tribunal de alzada ha incurrido en el vicio denunciado, al acceder a la demanda indemnizatoria a título de daño moral, supuestamente derivado de la evicción a que se condenó a su representada, porque la evicción total solo da derecho a las indemnizaciones que taxativamente establece el artículo 1847 del Código Civil como acertadamente lo concluyó el juez de primera instancia. Se trataría de una regla especial respecto del régimen general de responsabilidad por incumplimiento contractual, razón por la cual no resultarían aplicable las normas generales sobre efectos de las obligaciones del Título XII del Libro IV del Código Civil, en particular, los artículos 1556 y 1558 relativos a la indemnización de perjuicios contractuales, disposiciones que razonan sobre la base de la culpa o dolo del deudor para efectos de agravar su responsabilidad y extender la reparación civil a perjuicios que las partes no previeron en el contrato.

Solicita que se acoja el recurso y se anule el fallo de alzada, dictándose el correspondiente de reemplazo que en derecho corresponda.

SEGUNDO: Que los hechos en que se funda la causal de nulidad denunciada no constituyen el vicio que se alega. En efecto, en opinión de esta Corte, lo que cuestiona el recurso se refiere a la interpretación que el tribunal de alzada ha hecho de las normas jurídicas que resuelven el asunto sometido a su decisión. Este vicio –invocado incorrectamente– únicamente se puede dar por verificado cuando la sentencia de instancia carezca de fundamentaciones; y no, cuando teniéndolas, estas no se ajusten a la interpretación que sustenta la parte recurrente. En este caso, la sentencia no incurre en el vicio alegado. Para corroborarlo, bastará con considerar los fundamentos del recurso y lo expresado en el considerando tercero de la sentencia recurrida en lo que se refiere a la indemnización del daño moral a favor de los demandantes, conforme con el artículo 1853 del Código Civil, disposición que, para el evento de evicción parcial, obliga al vendedor a restituir “todo otro perjuicio que de la evicción resultare al comprador”. Algo distinto es que la recurrente no comparta la decisión del sentenciador *ad quem* por serle desfavorable. No puede alegarse que la sentencia carezca de las argumentaciones que la ley exige. Por estas consideraciones, el recurso de casación en la forma no prosperará.

II. EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO



TERCERO: Que la recurrente denuncia que la sentencia infringió los artículos 1843, 1844, 1845, 1846 y 1847 del Código Civil, artículo 160 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 1, 13, 19, 20, 21, 22, 1437, 1467, 1470, 1545, 1853, 1698, 2284, 584 y siguientes del Código de Bello.

Sostiene que el fallo recurrido, al confirmar la decisión de primer grado, haciendo suyos todos los errores de derecho contenidos en la sentencia de primera instancia, añadiendo un yerro adicional, al incluir la indemnización del daño moral, partida que es improcedente en materia de evicción, al no haber culpa ni dolo por parte de su representada.

Afirma que los jueces no son libres para prescindir del mérito del proceso, ni para interpretar que la sentencia judicial dictada en un procedimiento penal seguido ante Juez de Garantía, sea equivalente a la sentencia de evicción a que se refiere el artículo 1838 del Código Civil.

Arguye, además, que los sentenciadores de instancia violan el principio de especialidad porque la normativa que rige la evicción que, al ser especial, prevalece sobre la general relativa al incumplimiento de las obligaciones, razón por la cual, al no existir culpa ni dolo de su representada, la demanda de indemnización de daño moral debió rechazarse. Añade que el tribunal de alzada hace una falsa aplicación del artículo 1853 del Código Civil –que regula las consecuencias de la evicción parcial–, al extender su aplicación a un caso de evicción total de la cosa, reconociendo al comprador el derecho a una indemnización–, sin atender a las restantes disposiciones que rigen la obligación de saneamiento de la evicción, según el sistema de nuestro Código Civil.

Indica que los considerandos 37°, 38° y 39° –que la sentencia recurrida no suprimió– dan fidedigna cuenta que no ha mediado culpa o dolo de parte de su representado que justifique la condena a la indemnización del daño moral. Se encuentra acreditado, indica, que su representada fue víctima de una estafa, como resulta de proceso penal ordenado tener a la vista en estos autos. Agrega que, atendido el carácter excepcional del régimen de la evicción, su aplicación ha de ser estricta; y que al no concurrir un factor subjetivo de imputación –culpa o dolo– que no está acreditado en autos, se vulnera el artículo 1698 del Código Civil al alterar el *onus probandi*, e infringe, a su vez, el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 1°, 19, 1437 y 2284 del Código sustantivo.

Sostiene que el tribunal del fondo debió confirmar lo que venía fallado por la sentencia de primer grado y, por lo mismo, rechazar la demanda de



daño moral, atendiendo el mérito del proceso y la falta de prueba de dolo o culpa que era de cargo del actor.

Por los fundamentos expuestos, solicita que se invalide la sentencia impugnada y, en su reemplazo, se dicte una que rechace en todas sus partes la demanda intentada, con expresa condena en las costas.

CUARTO: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente considerar las siguientes actuaciones realizadas dentro del proceso:

1.- Comparece Luis Felipe Cubillos Valenzuela y Patricia Fernanda Heredia, quienes interponen demanda de evicción con indemnización de perjuicios en contra de la Sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada.

Su acción se funda en que por escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca, otorgada el 3 de marzo de 2017, los demandantes compraron en comunidad a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, el inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N° 2.097, que corresponde al sitio número 14 de la manzana D, del plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, inscrita a fojas 22.181, bajo el N° 31.949 en el Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Indican que, de acuerdo a lo expresado en la cláusula primera de la escritura de 3 de marzo de 2017, la sociedad vendedora, Schapira y Pérez e Inversiones Limitada, había adquirido el Inmueble por compra realizada la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Limitada, por escritura pública de fecha 20 de junio del 2016. Precisan que el precio de la compraventa ascendió a la suma de 10.200 Unidades de Fomento que a esa fecha equivalente a \$279.247.258.

Señalan que en el mes de diciembre de 2017, recibieron un llamado del abogado don Juan Ignacio Piña Rochefort, representando al señor Meléndez, informando que había interpuesto una querella contra quienes resultaren responsables de los hechos constitutivos de los delitos de falsificación y uso malicioso de instrumento público falso, usurpación de identidad y estafa residual, cometidos por una persona hasta el momento desconocida.

Manifiestan que la referida querella fue presentada ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, con fecha 22 de noviembre de 2017, bajo el RIT N° 20336- 2017 y que se fundó en que el señor Meléndez no había comparecido a la firma de la escritura de compraventa de fecha 20 de junio de 2016, y por la cual Inmobiliaria Los Almendros vendió a la sociedad Schapira y Pérez



Inversiones Limitada el inmueble que posteriormente esta última sociedad le vendió a sus representados, y que quien había suscrito la escritura, haciéndose pasar por él, era un individuo de nombre Pedro Miguel Lozano Zúñiga, quien fue condenado como autor del delito de estafas reiterada, previsto y sancionado por el artículo 468 del Código Penal, ordenándose la cancelación de las inscripciones a nombre de la Sociedad Inversiones Schapira y Pérez Limitada.

Concluyen que, en razón de lo expuesto, sus representados perdieron el dominio y la posesión inscrita del Inmueble y quedaron como deudores del mutuo vigente en favor del Banco BCI, que actualmente les significa un desembolso mensual de aproximado, sólo por concepto de mutuo, de 3 millones de pesos y que en las cartolas respectivas se expresa en Unidades de Fomento.

Indican que en la especie se produjo la evicción total en los términos del artículo 1838 del Código Civil, ya que sus representados, en tanto compradores, han sido privados de la totalidad del inmueble en virtud de una sentencia judicial firme.

Con base a lo expuesto, demandan indemnización de perjuicios que corresponde al precio de la venta del inmueble que fue pagado por ellos, ascendente a la suma de 10.200 Unidades de Fomento, más intereses y seguros que equivalen a la cantidad de 864 Unidades de Fomento y gastos operacionales, que ascienden a la suma de 341 Unidades de Fomento y otros gastos, como el impuesto territorial, reja, proyecto de construcción, topografía, entre otros, que ascienden a la suma de 389 Unidades de Fomento y otros costos judiciales por 630 Unidades de Fomento, por un total que asciende a la suma de 12.424 Unidades de Fomento y por daño moral la suma de 1.500 Unidades de Fomento a cada uno de ellos, esto es, 3.000 Unidades de Fomento en total o la cantidad que el tribunal estime en justicia y equidad otorgar en su favor.

Piden que se acoja la demanda de indemnización de perjuicios por evicción en todas sus partes, declarándose que la demandada debe restituir a los demandantes el precio, costos financieros y operacionales y judiciales, como los demás perjuicios patrimoniales por la suma de 12.424 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos al día del pago o, en subsidio, la suma que el tribunal considere procedente, en conformidad al mérito de la causa y por concepto de perjuicios extrapatrimoniales, debe pagar a los demandantes la suma de 3.000 Unidades de Fomento, esto es, 1.500 Unidades de Fomento



a cada uno, en su equivalente en pesos al día del pago o, en subsidio, la cantidad que el tribunal considere procedente en conformidad al mérito de la causa; más los intereses sobre la suma indicada en el número precedente, calculados desde la fecha en que se incurrió en tales gastos hasta la fecha del pago efectivo, con costas.

2.- La demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada, contestó la demanda, solicitando su total rechazo, con expresa condena en costas.

Expone que la demanda interpuesta en contra de su representada no puede prosperar en los términos planteados, pues no se cumple con el supuesto de evicción que la ley exige, amén de que se pretende ampliar el contenido de la obligación de saneamiento a rubros resarcitorios no contemplados en la ley y para cuyo pago sería menester que concurrieran los requisitos que dan lugar al régimen general de responsabilidad civil que, en la especie, no se dan. Seguidamente, alega que no concurre el supuesto previsto en la ley para que proceda el pago reclamado, ya que la acción no se sustenta en la sentencia que acogiere la demanda de reivindicación enderezada en su contra ante el 26° Juzgado Civil de Santiago; sino en virtud de una sentencia dictada por un juez de garantía que ordenó cancelar las inscripciones conservatorias a nombre de los actores y que, por lo tanto, el supuesto no permite calificarse de evicción a efectos de reclamar la restitución del precio, lo que naturalmente debe producirse sólo a través de la sentencia producida dentro del mismo juicio civil reivindicatorio en el que se citó de evicción y que es el único que ha comparecido para cumplir con la defensa de los demandantes.

3.- El tribunal de primera instancia acogió parcialmente la demanda, excluyendo la indemnización por el daño moral.

4.- La Corte de Apelaciones de Santiago revocó la decisión en la parte que se denegó la pretensión de indemnización de daño moral y, en su lugar acogió la demanda por este rubro y ordenó a la demandada pagar a los demandantes, por este concepto, la suma de 1000.- Unidades de Fomento para cada uno de ellos, confirmándose en lo demás.

QUINTO: Que para efectos de ordenar los motivos de esta sentencia de casación de fondo y contextualizar las infracciones de ley, denunciadas por la recurrente, resulta pertinente considerar los hechos asentados por la sentencia del fondo:

1) El 20 de junio de 2016, la demandada Sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, compra a la sociedad Inmobiliaria Los Almendros



Limitada, el inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N° 2097, sitio N° 14, manzana D, de la comuna de Las Condes, inscribiéndose a nombre de la primera a fojas 46.905, número 67.054 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

2) El 03 de marzo de 2017, los demandantes Sr. Cubillos y Sra. Heredia casados bajo el régimen de separación de bienes compraron a la demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada, el inmueble singularizado en el numeral anterior, por el precio de 10.200.- Unidades de Fomento, inscribiéndose éste a nombre de los primeros a fojas 22.181 número 31.949 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

3) El 04 de junio de 2018, la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Ltda., interpuso ante el 26 Juzgado Civil de Santiago, demanda de nulidad del contrato de compraventa celebrado el 20 de junio de 2016, en contra de la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Ltda., y acción reivindicatoria en contra de Luis Felipe Cubillos Valenzuela y Patricia Fernanda Heredia, respectivamente, procedimiento en el que la sociedad demandada fue citada de evicción, la que compareció, contestando la demanda, en defensa del Sr. Cubillos y Sra. Heredia.

4) El 19 de diciembre de 2019, el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, en procedimiento abreviado, además de condenar al autor del fraude por suplantación de la verdadera dueña del inmueble sub lite, ordenó la cancelación de las inscripciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fojas 46.905, N° 67.054 del año 2016 y la de fojas 22.181, N° 31.949 del año 2017.

SEXTO: Que la sentencia recurrida revocó el fallo de primer grado en la parte que denegó la pretensión de indemnización de daño moral, acogiendo la demanda por este rubro. Los jueces de alzada reflexionan que la evicción procede siempre, aun en caso de que el vendedor se encuentre de buena fe, a menos que las partes de común acuerdo hayan limitado o exonerado al vendedor del cumplimiento de dicha obligación, conforme con lo dispuesto por los artículos 1839, 1842 y 1852 del Código Civil. Si es el caso, y la cosa resultare evicta, el vendedor se encuentra obligado a restituir el precio recibido, a menos que el comprador haya comprado la cosa a sabiendas de que era ajena o si expresamente tomó sobre sí el peligro de la evicción, especificándolo.



Enseguida, razonan que los actores fueron privados del inmueble que compraron a la demandada y que la cancelación de las inscripciones se produjo en virtud de sentencia penal. El artículo 1838 del Código Civil, no distingue al definir la evicción como la privación total o parcial de la cosa por sentencia judicial, pudiendo tratarse de una sentencia dictada en un juicio civil o, como sucede en este caso, en un juicio penal. Lo cierto, es que esta sentencia privó a los demandantes del inmueble.

Agrega la Corte que al haber sido privados de la propiedad del inmueble adquirido por la cancelación de la respectiva inscripción conservatoria, según lo ordenó el 7° Juzgado de Garantía de Santiago en los autos RIT N° 20.336-2017, existe la sentencia judicial –ejecutoriada– necesaria para dar por verificada la correspondiente evicción y en cuanto a la indemnización por daño moral indicó que procede su resarcimiento conforme con lo que dispone el artículo 1853 del Código Civil, disposición que, en su parte final, obliga al vendedor a restituir “todo otro perjuicio que de la evicción resultare el comprador”. Concluye, reposando en la prueba testimonial rendida por los demandantes, consistente en la declaración de tres testigos que fueron contestes en sus dichos, dando razón de ellos y que explican cómo la situación a la que se vieron enfrentados los actores les afectó emocionalmente generándoles ansiedad, preocupación, incidiendo en su desempeño laboral, viéndose incluso obligados a vender ciertos bienes para enfrentar la situación económica que les generó la pérdida del inmueble adquirido. Dicha prueba testimonial rendida resulta suficiente para adquirir convicción acerca del detrimento moral generado a los demandantes por los hechos objeto de este juicio, razón por el tribunal de alzada accedió a conceder una indemnización por este concepto por la suma de 1000 Unidades de Fomento para cada uno de los demandantes.

SÉPTIMO: Que al considerar lo expuesto en el recurso, se advierte que el asunto controvertido comprende dos cuestiones que esta Corte ha de resolver. Por un lado, si la sentencia penal ejecutoriada que ordenó cancelar las inscripciones, cumple con el supuesto de hecho del artículo 1838 del Código Civil que define la evicción. (1). Y, por otro, si ante la regla especial del artículo 1847 del Código Civil– que no reconoce explícitamente al comprador el derecho a una indemnización–, es correcto extender la aplicación del artículo 1853 *in fine*, para justificar la indemnización del daño moral a favor de los demandantes afectados por la evicción total de la cosa (2).



OCTAVO: Por lo que toca a la primera cuestión, esto es, si en este caso, al haberse cancelado las inscripciones por sentencia judicial dictada por un juez de garantía, puede darse por cumplido, o no, el requisito del citado artículo 1838, conforme con el cual, “Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial”.

Para dilucidar el punto habrá que comenzar diferenciando la “evicción”, tal y como la define el citado artículo 1838, de la obligación de saneamiento del vendedor.

Ante todo, aunque el precepto legal no lo indique, el presupuesto de la evicción es que la cosa vendida sea ajena o esté gravada por un derecho real distinto de dominio. Es esa la causa por la cual una sentencia judicial priva al comprador del todo o de parte de la cosa.

La cuestión es si esa sentencia judicial del artículo 1838 del Código Civil debe ser aquella dictada en un juicio de reivindicación en el que haya sido citado de evicción al vendedor, y no cualquier otra dictada en un procedimiento diferente que prive de la cosa al comprador. La respuesta es que no, el precepto no distingue, lo que resulta relevante para que haya evicción es que, por una sentencia judicial, cualquiera ésta sea, se prive al comprador de la cosa.

En efecto, para que se dé por cumplido el supuesto de hecho de la evicción –y, al mismo tiempo, se origine la obligación establecida por el artículo 1847 del Código Civil– resulta suficiente que, por una sentencia judicial –cualquiera sea el procedimiento en el que ella se pronuncie– el comprador, en razón del mejor derecho de un tercero, sea privado del todo o de parte de la cosa comprada. La sentencia judicial del artículo 1838, como lo sostiene Alessandri, es un requisito constitutivo de la evicción y que puede condensarse en la frase “sin sentencia no hay evicción” y, en todo caso, supone la derrota judicial en un proceso (ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, De la compraventa y la promesa de venta, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, Vol. 2, tomo II, p. 56).

Una cosa distinta es que, ante la pretensión de un tercero que reclame el dominio o cualquier otro derecho real sobre la cosa, el comprador, conforme con el artículo 1843, cite al vendedor de evicción según los artículos 584 a 587 del Código de Procedimiento Civil; y que sea en ese juicio reivindicatorio que se dicte una sentencia judicial que ordene la restitución la cosa al tercero o reconozca la existencia de un derecho real distinto al de



dominio, a favor de un tercero, privando al comprador, en todo o parte de la cosa.

En consecuencia, para que nazca la obligación de sanear la evicción en su dimensión restitutoria del artículo 1847 del Código Civil, se requiere de una sentencia judicial –cualquiera que esta sea – que prive al comprador del todo o parte de la cosa, por ser ajena o estar gravada con algún derecho real.

En el caso de este recurso, la sentencia judicial –del artículo 1838 del Código Civil– es la pronunciada por el 7º Juzgado de Garantía de Santiago, en causa RIT N° 20336– 2017, que ordena la cancelación de las inscripciones, incluida aquella hecha a favor de los demandantes.

Por consiguiente, la sentencia de alzada no incurre en infracción al artículo 1838 del Código Civil, al estar ajustada a derecho. Por lo mismo, el arbitrio de nulidad –fundado en esta supuesta infracción– no podrá prosperar.

NOVENO: Que corresponde prestar atención al segundo punto controvertido por la recurrente, particularmente, si, a pesar de que el carácter especial de la disposición del artículo 1847 del Código Civil, resulta ajustado a derecho, conceder a los demandantes –como lo hace la sentencia de alzada– la indemnización del daño moral provocado por la evicción aplicando el artículo 1853 *in fine*, alterando, como lo afirma el recurrente, la carga del *onus probandi* con infracción al artículo 1698 del Código Civil.

Que en opinión del recurrente la especialidad de la disciplina del saneamiento de la evicción contenida en el Título XXIII del Libro IV del Código Civil, impide a los sentenciadores de fondo, acudir a las reglas generales de la responsabilidad civil por incumplimiento, especialmente, a los artículos 1556 y 1558 del mismo cuerpo legal. Indica que el comprador afectado por la evicción total de la cosa únicamente tiene derecho a las prestaciones descritas por el artículo 1847 del Código Civil; y alega, además, la falsa aplicación del artículo 1853 *in fine* que únicamente regula las consecuencias de la evicción parcial de la cosa; y, en fin, la infracción del artículo 1698 del Código Civil al concederse la indemnización del moral, sin haberse acreditado la culpa o dolo de la recurrente.

Para medir la corrección del reproche de esta nulidad fundado en las infracciones descritas, en primer lugar, se deberá definir cómo se configura el incumplimiento en un caso de evicción de la cosa y, en seguida, determinar las consecuencias que el legislador adjudica a este incumplimiento.



DÉCIMO: Que, por lo que toca a lo primero, –cómo se configura el incumplimiento en la evicción– se ha de comenzar con el contenido de las obligaciones del vendedor.

Según el artículo 1793 del Código Civil, “la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar (...)”.

En lo relativo a la controversia objeto de este recurso, interesa destacar que la parte que se dice vender se obliga a dar una cosa y, se sabe que, una obligación de dar es aquella que tiene por objeto transferir el dominio de una cosa o constituir sobre ella algún otro derecho real.

Entonces, si se está a la literalidad de la definición transcrita, deberá aceptarse que la compraventa es fuente de la obligación de transferir el dominio. Sin embargo, el artículo 1824 indica que: “las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”.

Como se ve, el legislador fracciona la obligación de dar del vendedor en dos: la de entregar la cosa – que está contenida en toda obligación de dar (ex artículo 1548)–; y la obligación de saneamiento, que, conforme con el artículo 1837 “comprende dos objetos: **amparar** al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y **responder** de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios”. En virtud de esta obligación de saneamiento, el vendedor garantiza la posesión pacífica y útil de la cosa.

Este fraccionamiento de la obligación de dar se proyecta en el diverso tratamiento que el legislador prodiga a las consecuencias del incumplimiento de cada una de estas obligaciones (entrega y saneamiento).

Por lo que se refiere a lo discutido en este recurso, deberá indicarse que el presupuesto de la evicción es que la cosa vendida es ajena o está gravada con un derecho real distinto del dominio, por un lado; y, por otro, que el titular del dominio o del derecho real, reclame su derecho en juicio, dirigiéndose en contra del comprador.

La pregunta que ha de responder esta Corte, para dilucidar el punto controvertido, es la siguiente: ¿en qué consiste el incumplimiento de la obligación de saneamiento de la evicción? ¿Resulta suficiente que el vendedor entregue una cosa ajena o gravada con derechos reales distintos del dominio o, por el contrario, se requiere de algo más?.



DÉCIMO PRIMERO: Que, la sola circunstancia que el vendedor entregue al comprador una cosa total o parcialmente ajena, salvo que el contrato indique una cosa distinta, no constituye incumplimiento.

Según el artículo 1828 del Código Civil, el vendedor se obliga “**a entregar lo que reza el contrato**”. Se trata de una particular aplicación para la compraventa del principio de identidad y exactitud de los artículos 1568 y 1569 del Código Civil (Corte Suprema, 31 de octubre del 2012, Rol N° 3325-12).

De esta forma, si en el contrato el vendedor declara ser dueño exclusivo de la cosa y que esta se encuentra libre de hipotecas y gravámenes, y resulta razonable que el comprador confiara en la competencia del vendedor, habrá que aceptar que forma parte de lo que reza el contrato “que la cosa debe ser de dominio exclusivo del vendedor y estar libre de hipotecas y gravámenes” y, por lo mismo, es esa cosa –y no otra– la que debe entregar el vendedor: una cosa propia y libre de hipoteca y gravámenes. Pues bien, salvo negligencia grave del comprador, al celebrar el contrato, esta declaración vincula al vendedor, de modo que, si resulta ser el caso que se entrega una cosa ajena o gravada, habrá incumplimiento de la obligación de entrega según el artículo 1828 del Código Civil.

Sin embargo, aun a falta de una estipulación como la indicada, puede ser el caso que, si se atiende al propósito práctico del comprador –que fuera consentido por las partes–, con la colaboración del artículo 1546 del Código Civil, el tribunal de fondo concluya que el vendedor no solo se obligó a la entrega de la cosa, sino que, además, a transferirle el dominio de la cosa al comprador, libre de hipotecas y otros gravámenes, ya que, sólo de esta forma –y no de otra–, el comprador alcanza dicho propósito práctico y, al mismo tiempo, satisface su interés. Si no se alcanza dicho resultado – porque la cosa era ajena o se encontraba gravada– al igual que en el caso que las partes incorporaron una estipulación contractual– el vendedor no habrá entregado lo que rezaba el contrato y, por lo mismo, incurriría en incumplimiento de su obligación de entrega.

Que, en cualquiera de los dos supuestos (con o sin estipulación expresa), habría incumplimiento de la obligación de entrega, razón por la cual el comprador dispone de los remedios previstos por el artículo 1826 del Código Civil y las demás disposiciones generales sobre los efectos del incumplimiento, que resulten aplicables (artículos 1489, 1547, 1556, 1558, entre otros).



No quiere decir que el vendedor incurra en incumplimiento por el solo hecho que la venta tenga por objeto una cosa ajena. La razón radica en que el vendedor no entrega lo que reza el contrato *ex* artículo 1828 del Código Civil.

DÉCIMO SEGUNDO: Corresponde ahora examinar el incumplimiento del vendedor en el caso de evicción de la cosa.

Como se ha dicho, la entrega de una cosa en todo o parte ajena, salvo en los casos indicados en el considerando anterior, no constituye incumplimiento del vendedor. Aun cuando el comprador lo descubra inmediatamente después de celebrada la compraventa, tendrá que esperar la turbación jurídica de un tercero que reclame el dominio de la cosa o ser titular de un derecho real distinto sobre ella; y/o que, por una sentencia judicial, se le prive de todo o una parte de la cosa (artículo 1838 del Código Civil).

Que, para que el vendedor esté obligado al saneamiento se requiere de la evicción de la cosa *ex* artículo 1838 del Código Civil. El incumplimiento, entonces, se verifica con la privación de todo o parte de la cosa en virtud de una sentencia judicial (*ex* artículo 1838 del Código Civil), momento en el cual el comprador dispone de los remedios que le confieren los artículos 1847 y 1853 del Código Civil, que difieren según la evicción de la cosa es total o parcial.

DÉCIMO CUARTO: Que, como ha quedado dicho, en este recurso se discute acerca de las consecuencias que apareja este último incumplimiento, particularmente, si resulta o no procedente la indemnización del daño moral a favor de los demandantes.

Para el recurrente, los demandantes únicamente tienen derecho a las prestaciones descritas por el artículo 1847 y como entre estas no se halla la indemnización, no procedería la reparación del daño moral que le fuera concedida a los demandantes. Según el precepto: “el saneamiento de evicción, a que es obligado el vendedor, comprende: “1º. La restitución del precio, aunque la cosa al tiempo de la evicción valga menos; 2º. La de las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador; 3º. La del valor de los frutos, que el comprador hubiere sido obligado a restituir al dueño; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1845; 4º. La de las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda; sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo; 5º. El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo. (...)”.



El principio de especialidad impediría acudir a las reglas generales sobre el efecto de las obligaciones, particularmente, a los artículos 1556 y 1558 del Código Civil.

Fuera del argumento de la especialidad, el recurrente alega que no cabe la aplicación extensiva del artículo 1853 *in fine* para justificar la procedencia de la indemnización del daño moral a favor de los demandantes, más aún si no se acreditó el factor de imputación subjetiva dolo o culpa por parte del recurrente.

DÉCIMO QUINTO: Para definir si los jueces de alzada incurrieron o no en los yerros que reprocha el recurrente, esta Corte comenzará considerando que el inciso final de artículo 1852 otorga al comprador la facultad de resolver el contrato si es que la evicción no recae en toda la cosa (es parcial) y sea de presumir que no se hubiera comprado la cosa sin ella (es esencial o grave). Tal como indica Alessandri Rodríguez, “(...) el comprador puede pedir la rescisión de la venta. El Proyecto decía más propiamente “resolución”, ya que se trata de dejar sin efecto un contrato por inejecución de las obligaciones del vendedor” (ALESSANDRI, ob. cit., p. 136).

Por su parte, el artículo 1853, junto con disciplinar los efectos restitutorios de esa resolución, reconoce al comprador el derecho a la indemnización de “todo otro perjuicio que de la evicción resultare”.

Se trata de una disposición que regula los efectos de este incumplimiento, reconociendo al comprador –afectado por un incumplimiento esencial o grave (evicción parcial en los términos del precepto)– la facultad de resolver el contrato y el derecho a reclamar una indemnización de todos los daños que dicho incumplimiento le produjere.

La decisión del tribunal de alzada de conceder la indemnización del daño moral reposa en el citado artículo 1853 *in fine*, sin embargo, como lo alega el recurrente, la sentencia impugnada no justifica la aplicación extensiva del precepto a una evicción total.

Esta Corte comparte la interpretación que el tribunal de alzada hace del artículo 1853 *in fine* y, por lo mismo, su aplicación al caso de una evicción total.

La resolución del contrato debido a una evicción parcial –esencial o grave– equivale a una evicción total (salvo el derecho del vendedor a obtener la restitución de la parte no evicta); y, al mismo tiempo, la evicción total, tal



como lo entiende Alessandri, “es una verdadera resolución de la venta” (ALESSANDRI, ob. cit., p. 116).

Esta Corte entiende que, la evicción total y la resolución del contrato por evicción parcial son funcionalmente equivalentes y, por lo mismo, las prestaciones a que tiene derecho el comprador no pueden diferir.

De esta manera, a pesar de la letra del artículo 1847, así como sucede en la evicción parcial, al comprador no puede privársele del derecho a una indemnización de los daños derivados de la evicción. No existe ninguna buena razón para privarle de este derecho, muy por el contrario, al haber incumplimiento por parte del vendedor –la evicción–, sí causa daños el acreedor, éste dispone, como regla, de la pretensión indemnizatoria.

DÉCIMO SEXTO: Que una vez asentado que, a pesar del silencio del artículo 1847 del Código Civil, el comprador sí tiene derecho a la indemnización de los daños que la evicción total le provocare y, ante la ausencia de una regla especial, la indemnización queda sometida a las disposiciones generales del Título XII del Libro IV del Código Civil relativas a los efectos de las obligaciones, particularmente, los artículos 1547, 1556 y 1558.

De acuerdo con tales disposiciones, el deudor es responsable – salvo que pruebe caso fortuito – (artículo 1547 del Código Civil) del daño emergente y lucro cesante (artículo 1556), previsibles para el deudor al tiempo de la celebración del contrato (artículo 1558).

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, al aplicar las aludidas disposiciones legales, se advierte que el recurrente se equivoca al denunciar como infringida la norma del artículo 1698 del Código Civil –en cuanto, en su opinión, el tribunal de alzada habría alterado el *onus probandi* –, al liberar a los demandantes de la carga de probar de la culpa o el dolo del recurrente.

Se equivoca porque, según el inciso 3º del artículo 1547 del Código Civil, el incumplimiento se presume imputable al deudor – a título de culpa– y, por lo mismo, salvo prueba del caso fortuito, resultará responsable por los daños que deriven del incumplimiento (inciso 2º del artículo 1547).

Al presumirse que el incumplimiento es culpable, correspondía al recurrente probar el caso fortuito y, en este caso, ni lo alegó, ni lo acreditó.

DÉCIMO OCTAVO: Que habiendo quedado establecido que el recurrente es responsable ante los compradores, queda por definir si, tratándose de este incumplimiento (la evicción de la cosa), resulta



procedente la indemnización del daño moral reclamada y que le fuera concedida por el tribunal de alzada.

Para hacerlo, habrá que comenzar con el artículo 1556 del Código Civil, según el cual, la indemnización comprende el daño emergente y el lucro cesante y que, en opinión de esta Corte, la primera clase de daño puede ser de naturaleza patrimonial o moral. Así lo declara una antigua sentencia de 20 de octubre de 1994 (RDJ, t. 91, secc. 1ª, pp. 100–105), que, como se ha venido reiterando en otras sentencias, el daño moral queda comprendido en el daño emergente del citado artículo 1556. Se justifica acudiendo, junto a una serie de otros argumentos, al sentido natural y obvio de la palabra “emergente” que, según el DRAE “emergente” es aquello “que nace, sale y tiene principio de otra cosa”. El daño moral es indemnizable, entonces, en la medida que nace, que sale y tiene principio en otra cosa, el incumplimiento del contrato. Corte Suprema”, Revista Chilena de Derecho Vol. 45, N° 2, p. 285).

Habrà que advertir que la aceptación de la indemnización del daño moral en sede contractual, no significa que todo acreedor tendrá derecho a una indemnización por la molestia, perturbación o desagrado que provoca el incumplimiento. Cualquiera que celebra un contrato asume el riesgo del incumplimiento y de las molestias asociadas a él. El daño moral es algo más intenso que una molestia, perturbación o desagrado, se requiere que sea significativo, esto es, que se trate de una efectiva lesión a intereses no patrimoniales del acreedor; de algo que exceda el ámbito del riesgo de molestia, perturbación y desagrado que implica todo incumplimiento. Debe tratarse de un daño significativo.

En el caso, objeto de este recurso, el daño moral que se invoca no se limita a las molestias, perturbaciones o desagrado de los demandantes. El motivo sexto expresa que la declaración de tres testigos “que fueron contestes en sus dichos, dando razón de ellos y que explican cómo la situación a la que se vieron enfrentados los actores les afectó emocionalmente generándoles ansiedad, preocupación, incidiendo en su desempeño laboral, viéndose incluso obligados a vender ciertos bienes para enfrentar la situación económica que les generó la pérdida del inmueble adquirido”.

DÉCIMO NOVENO: Que, para que el daño moral sea indemnizable, fuera de ser un daño significativo, debe estar dentro del ámbito de protección del contrato determinado por la previsibilidad del artículo 1558 del Código



Civil, al prescribir que: “si no se puede imputar dolo al deudor, sólo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato”.

No resulta suficiente –para imputar el daño moral al deudor– la previsibilidad entendida como la posibilidad de representarse que el incumplimiento provocará un daño moral al acreedor, sino que entendida como la asunción del riesgo de la lesión de intereses extrapatrimoniales en caso de producirse el incumplimiento.

Al igual que el contrato, la previsibilidad distribuye el riesgo del incumplimiento entre las partes, adjudicando determinados daños al deudor (que deberá indemnizarlos) y otros al acreedor (que deberá soportarlos). En sede contractual, por aplicación de la regla de la previsibilidad del citado artículo 1558, se distinguen los daños indemnizables y daños no indemnizables.

La previsibilidad, así entendida, permite definir el conjunto de intereses que el contrato resguarda y que si el incumplimiento lesiona, causando un daño al acreedor, tiene derecho a que el deudor lo indemnice. Ella subroga el objeto del contrato, al permitirle al acreedor quedar en la misma posición como si el deudor hubiera ejecutado la prestación conforme con el contrato. Por esta razón, esta Corte ha resuelto que la indemnización corresponde a estar contractualmente obligado (Corte Suprema, 31 de octubre de 2012, Rol N° 3325-12).

La regla del artículo 1558 del Código Civil recae y se aplica sobre la causalidad, limitando la extensión de la indemnización a los daños, cuyo riesgo haya asumido el deudor, a menos que, como lo indica la misma disposición, haya dolo (o culpa grave). Sí lo hay, la indemnización se extenderá a todos los daños que sean una consecuencia directa e inmediata del cumplimiento. En efecto, el precepto indica que “si hay dolo, es responsable (el deudor) de todos los perjuicios que fueron una consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento”.

De acreditarse, entonces, el dolo o culpa grave del deudor, la indemnización de daños no queda sujeto a otro límite que la causalidad (que el daño sea consecuencia directa e inmediata del incumplimiento). Para que proceda la indemnización, es suficiente la existencia del daño y su conexión causal con el incumplimiento, tal y como sucede en la responsabilidad civil extracontractual (ex artículo 2329 del Código Civil).



Si este es el caso, es obvio que al deudor no le está permitido invocar el límite de la previsibilidad, sencillamente, porque al hacerlo, se estaría aceptando que invoque en su beneficio un contrato que, deliberadamente o con una negligencia grosera, dejó de cumplir; y en derecho, como se sabe, a nadie le está permitido aprovecharse de su propio dolo (o culpa grave) “*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”.

VIGÉSIMO: Que, al presentar las reglas que gobiernan la indemnización de daños por incumplimiento contractual, para que resulte procedente la indemnización solicitada, se requiere de la existencia de un daño moral significativo –que se ha dado por establecida por en el motivo sexto –; y, además, conforme con el artículo 1558 del Código Civil, dicho daño moral haya sido previsible al tiempo del contrato en el sentido explicado (como asunción de riesgo), esto es, que el deudor, al tiempo de celebrar el contrato, hubiera asumido el riesgo de la lesión de intereses no patrimoniales.

Quiere decir que el criterio para determinar si procede o no la indemnización del daño moral es, precisamente, el de la previsibilidad de esta clase de daño. Y para determinar sí el daño moral era previsible o no, al momento de contratar, ha de prestarse atención a la naturaleza del objeto del contrato, diferenciando los contratos de contenido personal, de aquellos de contenido patrimonial o comercial.

En los de la primera clase, el ámbito de resguardo del contrato involucra intereses no patrimoniales; en la segunda clase, claramente no los involucra. De esta forma, en los contratos de contenido personal para el deudor es previsible y, por lo mismo, asume el riesgo del daño moral (lesión de interés no patrimonial), como sucede en el contrato médico, de educación, de trabajo, de transporte, de servicios de viaje combinado y vacaciones, entre otros.

En cambio, en los contratos de contenido patrimonial o comercial, el daño moral no es previsible para el deudor y, por consiguiente, se entiende que no asumió el riesgo de su ocurrencia al contratar. En esta clase de contratos, salvo que tenga por objeto una cosa peligrosa (máquina cortadora o trituradora de carne manipulada por operarios del comprador, por ejemplo), si bien el incumplimiento puede causar un daño no patrimonial, como el deudor no asumió el riesgo de su ocurrencia, si se produce, la indemnización será improcedente.



Sin embargo, en esta clase de contratos de contenido patrimonial, se reconoce una serie de casos en los que esta Corte sí ha dado lugar a la indemnización del daño moral. En ellos se advierte que es posible identificar un elemento “denominador común”, a saber, que la conducta del deudor es reprochable, al menos, a título de culpa grave. Así, un segundo criterio que determina la procedencia de la indemnización del daño moral en esta sede: el incumplimiento doloso o con culpa grave.

Al tratarse de un incumplimiento de esta naturaleza, al aplicar el artículo 1558 del Código Civil, que, en lo pertinente, dispone: “si hay dolo (o culpa grave), es responsable (el deudor) de todos los perjuicios que fueron una consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o haberse demorado su cumplimiento”.

Si hay dolo o culpa grave se desplaza el límite de la previsibilidad y la indemnización se extiende a todo daño que sea consecuencia directa e inmediata del incumplimiento, sea patrimonial o moral..

VIGÉSIMO PRIMERO: Adicionalmente esta Corte identifica a un tercer criterio para la procedencia del daño moral por el incumplimiento de un contrato de contenido patrimonial referido al destino típico de la cosa objeto del contrato. Conforme a este criterio, si el destino típico se vincula con la satisfacción de intereses meramente patrimoniales, como la reventa o la explotación de un negocio, desde luego, a menos que se acredite dolo o culpa grave del deudor, el daño moral no será indemnizable.

En cambio, si dicho destino típico se relaciona con la satisfacción de intereses no patrimoniales, como lo es una compraventa de un vestido de novia; o la compraventa de un inmueble destinado a servir de vivienda, habitación u ocio. En estos contratos, el destino típico de su objeto se relaciona con la satisfacción de intereses más allá de los patrimoniales, de manera que si el incumplimiento lesiona dichos intereses, causando un daño moral al acreedor, el deudor –que debió prever esta consecuencia– quedará obligado a su indemnización. Está vez, la indemnización del daño moral es procedente por la aplicación de la regla de la previsibilidad del citado artículo 1558 del Código Civil. Se debe entender que, en este tipo de contratos, el deudor asumió el riesgo de daño moral al contratar.

En el caso de este recurso, los demandantes adquieren el inmueble para la construcción de una vivienda. Entonces, al verse privados del bien experimentaron una afectación emocional al generar ansiedad y preocupación, incidiendo en su desempeño laboral. Además, se vieron



obligados a vender bienes de su propiedad para enfrentar la situación económica que les generó la pérdida del bien raíz adquirido.

No se trata de una simple molestia o perturbación, sino de una lesión que va más allá del riesgo normal del incumplimiento que asumen las partes al contratar. Se satisface, entonces, el requisito de la significancia del daño moral.

Además, en un caso como este, el recurrente –inmobiliaria vendedora– debió prever al momento de celebrar la compraventa que si incurría en un incumplimiento – como el de la evicción– este podría lesionar intereses no patrimoniales de los demandantes, causándoles un daño moral.

Al tratarse de un daño moral significativo, derivado del incumplimiento, imputable al vendedor –la evicción de la cosa– ex artículo 1547 del Código Civil; previsible para el demandado conforme con el artículo 1558 del mismo cuerpo legal; debidamente acreditado, la indemnización del daño moral resulta procedente, como correctamente lo declara la sentencia de alzada.

Nuevamente, al no haberse configurado la infracción de ley denunciada por la recurrente, el recurso de nulidad sustantiva no puede prosperar.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que las circunstancias descritas en los razonamientos que anteceden traen por consecuencia inevitable que el recurso de casación en el fondo deberá ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto 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 deducidos por Claudio Verdugo Barros por el demandado en contra de la sentencia de trece de julio de dos mil veintitrés dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Álvaro Vidal.

Rol N° 194.783–2023

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., y los Abogados integrantes señor Álvaro Vidal O. y señor Raúl Patricio Fuentes M.





En Santiago, a siete de marzo de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

