

**Fallo : 7993-2018.-  
dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve  
Cuarta Sala**

**MATERIAS:**

- DEMANDA DE **INDEMNIZACIÓN** DE PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PARCIALMENTE ACOGIDA.-
- SENTENCIA IMPUGNADA INCURRE EN ERROR DE DERECHO CON INFLUENCIA EN SU PARTE DISPOSITIVA EN APRECIACIÓN DE PRUEBA RENDIDA, PUES SE VERIFICA INFRACCIÓN AL PRINCIPIO DE NO CONTRADICCIÓN DE REGLAS DE LA LÓGICA DEL SISTEMA DE VALORACIÓN DE SANA CRÍTICA.-
- APARECE DE LECTURA DE SENTENCIA IMPUGNADA QUE CONTIENE DOS PROPOSICIONES CONTRADICTORIAS, PUES AFIRMA QUE ACTOR DESARROLLABA SU ACTIVIDAD PROFESIONAL EN INMUEBLE ARRENDADO Y LUEGO QUE SÓLO CONCURRIÓ A SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO, DESLIZANDO IDEA DE QUE INMUEBLE SÓLO ERA USADO POR SU MADRE.-
- EXAMEN DE SENTENCIA IMPUGNADA PERMITE CONCLUIR QUE EN SU LÍNEA ARGUMENTATIVA CONVIVEN DOS JUICIOS QUE SE EXCLUYEN ENTRE SÍ, Y QUE POR TANTO GENERAN UNA INCONGRUENCIA FÁCTICA.-
- PRINCIPIO DE NO CONTRADICCIÓN QUE INTEGRA REGLAS DE LA LÓGICA ENSEÑA QUE ES IMPOSIBLE QUE DOS JUICIOS CONTRADICTORIOS O CONTRARIOS SEAN VERDADEROS AL MISMO TIEMPO, PARADIGMA BÁSICO DE COHERENCIA QUE APARECE VULNERADO EN AUTOS.-
- BREVES NOCIONES GENERALES SOBRE SANA CRÍTICA, RECONDUCIDOS A PARÁMETROS DE LÓGICA, EXPERIENCIA Y CONOCIMIENTOS CIENTÍFICOS AFIANZADOS, COMO GUÍAS Y LÍMITES DE ACTIVIDAD DE JUDICATURA AL MOMENTO DE FIJAR HECHOS DEL JUICIO.-
- RECURSO DE CASACIÓN FORMAL DEDUCIDO NO PUEDE SER ACOGIDO, PUES NORMATIVA APLICABLE DISPONE QUE FALTA DE CONSIDERACIONES DE HECHO Y DERECHO DE SENTENCIA IMPUGNADA NO RESULTA PROCEDENTE COMO CAUSAL EN JUICIOS REGIDOS POR LEYES ESPECIALES.-
- EXAMEN DE PRUEBA TESTIMONIAL RENDIDA Y DEMÁS ANTECEDENTES DE CONVICCIÓN PERMITEN ASENTAR AFLICCIÓN DE ACTOR POR DEFECTOS EN INMUEBLE ARRENDADO, EN VIRTUD DE SU PONDERACIÓN CONFORME A REGLAS DE LA SANA CRÍTICA.-

**RECURSOS:**

RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA CIVIL (RECHAZADO).-  
RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO CIVIL (ACOGIDO).-

**TEXTOS LEGALES:**

CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULO 1928.-  
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ARTÍCULOS 170 N° 4, 766 INCISO 2° Y 768 N° 5 E INCISO 2°.-  
LEY N° 18.101, FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS, ARTÍCULOS 7 Y 8 N° 7.-

**JURISPRUDENCIA:**

"Que, por otra parte, se debe considerar que el juicio se incoó conforme al procedimiento establecido en los artículos 7 y siguientes de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, y según lo señalado en el inciso segundo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, tratándose de sentencias dictadas en los negocios a que se refiere el inciso segundo del artículo 766 del mismo texto legal, esto es, emitidas en juicios o reclamaciones

regidos por leyes especiales, el recurso de casación en la forma sólo puede fundarse en alguna de las causales consagradas en sus números 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7° y 8°, y también en su número 5° cuando se haya omitido en la sentencia la decisión del asunto controvertido, esto es, por ausencia del requisito indicado en el número 6 del artículo 170 del estatuto mencionado, cuyo no es el caso.

En consecuencia, tratándose de un juicio especial, no procede el recurso de nulidad formal deducido por la causal invocada." (Corte Suprema, considerando 4°).

"Que, al respecto, se debe señalar que el estatuto legal que regula la materia de la presente causa, contenido en la Ley N° 18.101, señala en el numeral 7° de su artículo 8°, que "la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica", lo que significa que la judicatura al aproximarse al examen fáctico que le compete, goza de autonomía para los efectos de realizar la ponderación de los medios de prueba aparejados al proceso, pero al momento de establecer sus conclusiones, no puede alejarse de los principios más elementales y básicos de la razón, que es el criterio al cual se hace referencia con la noción de "sana crítica".

Pues bien, la labor de la judicatura en aquellos sistemas donde la valoración de la prueba se sujeta a tal concepto, exige una actividad intelectual acotado por los criterios de la racionalidad, que la doctrina, jurisprudencia y legislación ha reconducido a tres estadios complementarios, a saber, las reglas de la lógica, las máximas de experiencia, y los conocimientos científicamente afianzados, que se constituyen en guías y límites de la actividad intelectual que realiza al momento de fijar los hechos del proceso.

Como se puede advertir, tales regulaciones son intentos serios de proscribir la arbitrariedad en la actividad judicial relativa al establecimiento de los hechos, por medio de parámetros de racionalidad que permitan explicar legítimamente las conclusiones judiciales." (Corte Suprema, considerando 9°).

"Que, por su parte, por reglas de la lógica se ha entendido que corresponden a paradigmas básicos de coherencia que sirven para guiar la argumentación del tribunal, dotándolas de una corrección formal que permite garantizar con cierto nivel de seguridad, que las conclusiones establecidas se sujetaron a un proceso de salvaguarda de su racionalidad interna.

Muchos son los principios y criterios puramente formales-lógicos que configuran la categoría de "reglas de la lógica", entre los cuales destaca el denominado "principio de no contradicción", cuya fórmula lo explica señalando que "es imposible que dos juicios contradictorios o contrarios sean verdaderos a la vez" (como lo explica Javier Maturana en su obra "La sana crítica", Thomson Reuters, Santiago, 2014 p. 243 y ss), concurriendo dicho defecto del razonamiento, al constatarse la oposición de dos juicios que se excluyen entre sí, en el mismo ámbito y en el mismo tiempo, esto es, cuando en dicho contexto concurren dos juicios, donde uno de ellos atribuye y el otro niega un mismo objeto, en otras palabras, se produce cuando el discurso adolece de contradicción o incompatibilidad interna." (Corte Suprema, considerando 10°).

"Que, a juicio de esta Corte, en la sentencia impugnada se constata el defecto referido, pues en la línea argumental que desarrolla conviven dos juicios que se excluyen entre sí, y que, por lo tanto, generan una incongruencia fáctica.

En efecto, tal y como se plantea en el recurso, por un lado se afirma que el inmueble materia de autos era ocupado "principalmente" por doña..., madre del recurrente, "quienes además ocupaban la propiedad para el desarrollo comercial de su negocio" (literal "a" del considerando décimo del fallo de primera instancia), y que los desperfectos que se acreditaron en el inmueble afectaron "la habitabilidad y el destino comercial que doña..., daban a la propiedad" (literal "c" del mismo razonamiento)

Por su parte, en el motivo decimoquinto, se afirma que como consecuencia del incumplimiento incurrido por la arrendadora, se puede presumir daño emocional en doña..., por cuanto era quien "principalmente" ocupaba la propiedad, pero que respecto del demandante señor..., "se constata, solo concurrió a la celebración del contrato".

Se evidencia, entonces, dos afirmaciones contrarias, por un lado, que el actor desarrollaba su

actividad comercial en la propiedad conjuntamente con doña..., y que, por lo tanto, se vio afectado por el incumplimiento de la arrendadora; y, por otro lado, se asevera que su participación en el contrato, fue sólo suscribirlo, deslizándolo, con ello, que sólo usaba el inmueble, su madre, señora..." (Corte Suprema, considerando 11°).

"Que, de este modo, se acredita la infracción al principio de no contradicción, y, con ello, a los principios de la lógica que conforman la noción de "reglas de la sana crítica", en consecuencia, la sentencia impugnada incurrió en la infracción de la ley reguladora de la prueba contenida en el numeral 7° del artículo 8° de la Ley N° 18.101, en cuanto regula la manera de apreciar las probanzas en los juicios de arriendo de predios urbanos, provocando, por lo tanto, la conculcación de la normativa de fondo que preside la materia, influyendo sustancialmente en lo dispositivo de la decisión impugnada, por lo que procede acoger el recurso de la manera en que se dirá." (Corte Suprema, considerando 12°).

"Que, al respecto, se debe indicar que por daño moral, conforme esta Corte lo ha señalado, se debe entender el sufrimiento, dolor o aflicción psicológica que lesiona el espíritu de afecto y de familia y que se manifiesta en pesadumbre y depresiones de ánimo, cuestión que es posible presumir, sin lugar a dudas, de los antecedentes establecidos de autos.

En efecto, el actor arrendó la propiedad con el fin expreso de destinarla para ejercer su actividad comercial, como fluye de la cláusula primera del contrato suscrito por las partes, aparejado a..., sin embargo, como se estableció, su habitabilidad y uso se vio mermado por los desperfectos que adolecía, lo que configura una situación que de por sí permite presumir una afectación real y concreta en el ánimo del que la sufre, por lo demás, así fluye del testimonio que prestaron doña..., a instancia del actor, cuyas declaraciones se consignan a partir de fojas ....

En tal diligencia, la primera manifestó que a raíz de los desperfectos que sufría el inmueble, el actor debió someterse a un tratamiento psicológico "por el estrés que le causaba toda esta situación" al impedirle desarrollar sus labores comerciales. En el mismo sentido declara el señor..., quien manifiesta que el daño psicológico se lo provocó el hecho de no poder efectuar su labor profesional y los problemas personales que le acarreó.

Tales testigos no fueron tachados, y sus testimonios resultan suficientes, debido a su congruencia con el resto de la prueba y hechos establecidos, para, apreciados conforme las reglas de la sana crítica, tener por establecida la aflicción psicológica que las circunstancias fácticas fijadas le provocaron al actor, constitutiva de daño moral." (Sentencia de Reemplazo, considerando 5°).

MINISTROS:

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Arturo Prado P., y los Abogados Integrantes señores señora Leonor Etcheberry C., y señor Antonio Barra R.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

Santiago, quince de febrero de dos mil dieciocho.

Vistos:

El mérito de los antecedentes y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se confirma en lo apelado la sentencia de once de abril de dos mil diecisiete, escrita a fojas 102 y siguientes.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 7272-2017.-

Pronunciada por la Séptima Sala, integrada por los Ministros señor Javier Anibal Moya Cuadra, señor Jaime Balmaceda Errazuriz y señora Maritza Elena Villadangos Frankovich.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve

Vistos:

En autos rol C-28818-2014, sobre **indemnización** de perjuicios derivados de contrato de arrendamiento, seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, caratulados "Hermosilla con Carrasco y otro", por sentencia de once de abril de dos mil diecisiete, se rechazó la demanda como consecuencia de acogerse la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por el demandado señor Vergaray Cid, y por falta de comprobación de los daños reclamados, respecto de la demandada señora Carrasco Ormeño.

El tribunal de segunda instancia, conociendo del recurso de apelación deducido por el demandante, por fallo de quince de febrero de dos mil dieciocho, confirmó la sentencia en alzada.

En contra de esta última decisión, la misma parte dedujo sendos recursos de casación en la forma y en el fondo, pidiendo que se la invalide y se dicte la sentencia de reemplazo que en derecho corresponde.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

En relación al recurso de casación en la forma:

Primero: Que la parte recurrente hace valer el vicio previsto en el numeral quinto del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral cuarto del artículo 170 del mismo texto legal, reprochando, en concreto, la falta de consideraciones respecto de los medios de convicción aparejados al proceso, esto es, la ausencia de análisis de toda la prueba rendida, específicamente de aquella destinada a comprobar la concurrencia del daño moral que reclama, consistente en un comprobante de recepción de cambio de domicilio tributario, contrato de transporte de bienes muebles y prueba testimonial, que demuestra que vivía en el inmueble materia de autos, y que sufrió daño moral consecuente al mal estado de la vivienda. Finaliza explicando la manera que dicho vicio influyó en lo dispositivo del fallo impugnado.

Segundo: Que el artículo 766 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que el recurso de casación se concede para invalidar una sentencia en los casos explícitamente señalados por la ley. De ello se sigue que es uno extraordinario, de derecho estricto, que sólo procede en virtud de norma expresa, respecto de determinadas resoluciones, y por las causales taxativamente contempladas en la ley, de lo que deviene su estrecho margen de procedencia, especialmente en materia de nulidad adjetiva, la cual exige que se encuentre fundada precisamente en alguna de las hipótesis contempladas en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.

Tercero: Que, en el presente caso, el vicio alegado encuentra fundamento en la causal de nulidad formal prevista en el numeral 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, que previene: "En haber sido pronunciada con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170", dicha norma, a su vez, indica en su N° 4, que las sentencias que menciona, deben contener, entre otras, "Las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia", echando de menos, en la especie, las relativas al análisis de toda la prueba rendida en juicio.

Cuarto: Que, por otra parte, se debe considerar que el juicio se incoó conforme al procedimiento establecido en los artículos 7 y siguientes de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, y según lo señalado en el inciso segundo del artículo 768 del

Código de Procedimiento Civil, tratándose de sentencias dictadas en los negocios a que se refiere el inciso segundo del artículo 766 del mismo texto legal, esto es, emitidas en juicios o reclamaciones regidos por leyes especiales, el recurso de casación en la forma sólo puede fundarse en alguna de las causales consagradas en sus números 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7° y 8°, y también en su número 5° cuando se haya omitido en la sentencia la decisión del asunto controvertido, esto es, por ausencia del requisito indicado en el número 6 del artículo 170 del estatuto mencionado, cuyo no es el caso.

En consecuencia, tratándose de un juicio especial, no procede el recurso de nulidad formal deducido por la causal invocada.

Quinto: Que, por consiguiente, el presente recurso de casación en la forma no puede prosperar y deberá ser rechazado.

En lo relativo al recurso de casación en el fondo.

Sexto: Que el recurrente denuncia la infracción de las leyes reguladoras de la prueba, señalando específicamente vulnerado el artículo 8° numeral 7° de la Ley N° 18.101, asimismo, el artículo 1928 del Código Civil, en relación con los numerales 2 y 3 del artículo 1924 del mismo texto.

Formula, por intermedio del presente arbitrio, la denuncia de haberse contravenido las reglas de la sana crítica por los tribunales de la instancia, específicamente, el principio de no contradicción, que se advierte en la contraposición de las conclusiones vertidas en los considerandos décimo y decimoquinto del fallo de primera instancia, hecho propio por la decisión impugnada, al confirmarlo pura y simplemente.

En efecto, en la primera motivación referida, la judicatura del grado concluyó la existencia de desperfectos estructurales y de construcción que afectaron la propiedad materia de autos, específicamente entorpecieron el uso de una habitación y de uno de los baños, "afectando la habitabilidad y el destino comercial que doña Fátima Gomes y don Enrique Hermosilla Gomes daban a la propiedad", sin embargo, el motivo decimoquinto, expresa que "en base a los hechos acreditados, puede presumirse cierto grado de daño emocional en doña Fátima Gomes, quien era la que principalmente ocupaba la propiedad (...) sin que en base a los medios de prueba rendidos, pueda suponerse afectación extrapatrimonial en el demandante, quien, se constata, sólo concurrió a la celebración del contrato, no acreditándose en caso alguno daño patrimonial en él".

El recurrente destaca, que, por un lado, se reconoce que el señor Hermosilla habitaba el inmueble que se encontraba con desperfectos, y, por otro, que aquellos sólo afectaron a la señora Gomes, lo que, a su vez, provoca la conculcación de las normas sustantivas ya referidas, por cuanto acreditados los desperfectos que incidieron en la habitabilidad del inmueble arrendado, correspondía dar aplicación a los incisos tercero y siguientes del artículo 1928 del Código Civil, en cuanto otorga el derecho a que se le abonen los perjuicios.

Finaliza explicando como las infracciones denunciadas influyen en lo dispositivo del fallo.

Séptimo: Que para una adecuada resolución del asunto, es conveniente señalar que la presente causa se inició mediante demanda por la cual se solicitó condena de **indemnización** de los perjuicios que señala, derivados del incumplimiento contractual devenido del arriendo de la propiedad materia de autos, que fue celebrado con el objeto de utilizarla como habitación y a los fines comerciales que relata. Sin embargo, denuncia que el bien raíz tenía desperfectos que impidieron su debido uso, provocando daño emergente, lucro cesante y daño moral que describe y valora.

La judicatura de la instancia tuvo por establecida la existencia del contrato de arrendamiento invocado, suscrito el mes de octubre de 2012, añadiendo las siguientes circunstancias:

- El inmueble fue ocupado por la madre del arrendatario, donde, además de utilizarlo como vivienda, desarrollaron las actividades de su negocio, lugar donde el recurrente fijó su domicilio tributario.

- la propiedad presentó desperfectos cuya existencia era anterior a la celebración del contrato, que se mantuvieron hasta agosto de 2013.

- Tales defectos eran de carácter estructural o de construcción, y perturbaron el uso de una de sus habitaciones y baño, afectando la habitabilidad y el destino comercial que el actor le daba a la propiedad.

Sobre tales supuestos fácticos, la sentencia impugnada concluye que la parte recurrida no dio cumplimiento a su obligación de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin que fue arrendada, estableciendo la concurrencia de un incumplimiento que le es imputable a la demandada señora Carrasco Ormeño.

Sin embargo, considera que no se acreditó con la prueba rendida la concurrencia de daño emergente y lucro cesante, y también descartó la pretensión de **indemnización** del daño moral, pues, si bien considera que es posible presumir daño emocional en la señora Gomes, quien ocupaba "principalmente" la propiedad, al no ser demandante, no se le puede otorgar la prestación planteada en la demanda, y que respecto del actor, no se le puede suponer afectación extrapatrimonial, pues sólo concurrió a la celebración del contrato.

Octavo: Que, en definitiva, el problema jurídico expuesto se circunscribe a dirimir si la judicatura incurrió en el yerro jurídico que se le asigna, fundado en la infracción de las reglas de la sana crítica, específicamente, por vulneración del principio de no contradicción, y, consecuencial a ello, la conculcación de las normas sustantivas que se denuncian infringidas.

Noveno: Que, al respecto, se debe señalar que el estatuto legal que regula la materia de la presente causa, contenido en la Ley N° 18.101, señala en el numeral 7° de su artículo 8°, que "la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica", lo que significa que la judicatura al aproximarse al examen fáctico que le compete, goza de autonomía para los efectos de realizar la ponderación de los medios de prueba aparejados al proceso, pero al momento de establecer sus conclusiones, no puede alejarse de los principios más elementales y básicos de la razón, que es el criterio al cual se hace referencia con la noción de "sana crítica".

Pues bien, la labor de la judicatura en aquellos sistemas donde la valoración de la prueba se sujeta a tal concepto, exige una actividad intelectual acotado por los criterios de la racionalidad, que la doctrina, jurisprudencia y legislación ha reconducido a tres estadios complementarios, a saber, las reglas de la lógica, las máximas de experiencia, y los conocimientos científicamente afianzados, que se constituyen en guías y límites de la actividad intelectual que realiza al momento de fijar los hechos del proceso.

Como se puede advertir, tales regulaciones son intentos serios de proscribir la arbitrariedad en la actividad judicial relativa al establecimiento de los hechos, por medio de parámetros de racionalidad que permitan explicar legítimamente las conclusiones judiciales.

Décimo: Que, por su parte, por reglas de la lógica se ha entendido que corresponden a paradigmas básicos de coherencia que sirven para guiar la argumentación del tribunal, dotándolas de una corrección formal que permite garantizar con cierto nivel de seguridad, que las conclusiones establecidas se sujetaron a un proceso de salvaguarda de su racionalidad interna.

Muchos son los principios y criterios puramente formales-lógicos que configuran la categoría de "reglas de la lógica", entre los cuales destaca el denominado "principio de no contradicción", cuya fórmula lo explica señalando que "es imposible que dos juicios contradictorios o contrarios sean verdaderos a la vez" (como lo explica Javier Maturana en su obra "La sana crítica", Thomson Reuters, Santiago, 2014 p. 243 y ss), concurriendo dicho defecto del razonamiento, al constatarse la oposición de dos juicios que se excluyen entre sí, en el mismo ámbito y en el mismo tiempo, esto es, cuando en dicho contexto concurren dos juicios, donde uno de ellos atribuye y el otro niega un mismo objeto, en otras palabras, se produce cuando el discurso adolece de contradicción o incompatibilidad interna.

Undécimo: Que, a juicio de esta Corte, en la sentencia impugnada se constata el defecto referido,

pues en la línea argumental que desarrolla conviven dos juicios que se excluyen entre sí, y que, por lo tanto, generan una incongruencia fáctica.

En efecto, tal y como se plantea en el recurso, por un lado se afirma que el inmueble materia de autos era ocupado "principalmente" por doña Fátima Gomes, madre del recurrente, "quienes además ocupaban la propiedad para el desarrollo comercial de su negocio" (literal "a" del considerando décimo del fallo de primera instancia), y que los desperfectos que se acreditaron en el inmueble afectaron "la habitabilidad y el destino comercial que doña Fátima Gomes y don Enrique Daniel Hermosilla Gomes, daban a la propiedad" (literal "c" del mismo razonamiento).

Por su parte, en el motivo decimoquinto, se afirma que como consecuencia del incumplimiento incurrido por la arrendadora, se puede presumir daño emocional en doña Fátima Gomes, por cuanto era quien "principalmente" ocupaba la propiedad, pero que respecto del demandante señor Hermosilla, "se constata, solo concurrió a la celebración del contrato".

Se evidencia, entonces, dos afirmaciones contrarias, por un lado, que el actor desarrollaba su actividad comercial en la propiedad conjuntamente con doña Fátima Gomes, y que, por lo tanto, se vio afectado por el incumplimiento de la arrendadora; y, por otro lado, se asevera que su participación en el contrato, fue sólo suscribirlo, deslizado, con ello, que sólo usaba el inmueble, su madre, señora Gomes.

Duodécimo: Que, de este modo, se acredita la infracción al principio de no contradicción, y, con ello, a los principios de la lógica que conforman la noción de "reglas de la sana crítica", en consecuencia, la sentencia impugnada incurrió en la infracción de la ley reguladora de la prueba contenida en el numeral 7° del artículo 8° de la Ley N° 18.101, en cuanto regula la manera de apreciar las probanzas en los juicios de arriendo de predios urbanos, provocando, por lo tanto, la conculcación de la normativa de fondo que preside la materia, influyendo sustancialmente en lo dispositivo de la decisión impugnada, por lo que procede acoger el recurso de la manera en que se dirá.

Y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 764, 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en la forma y se acoge el de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de quince de febrero de dos mil dieciocho, la que se anula y se reemplaza por la que se dicta, acto continuo y sin nueva vista, a continuación.

Regístrese.

Rol N° 7993-2018.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Arturo Prado P., y los Abogados Integrantes señores señora Leonor Etcheberry C., y señor Antonio Barra R.

SENTENCIA DE REEMPLAZO:

Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo:

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos decimoquinto y decimosexto, que se suprimen.

Y teniendo en su lugar, y, además, presente:

Primero: Que se encuentra acreditado que el actor desarrollaba, conjuntamente con su madre, su actividad comercial en el inmueble materia de autos, y que su habitabilidad y el ejercicio de su giro se

vieron afectados por los desperfectos estructurales y de construcción de que adolecía el mismo, probándose, con ello, que la demandada, señora Carrasco Ormeño, incurrió en incumplimiento contractual, específicamente infringió, por un lado, su obligación de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin que motivó la contratación; y, por otro, la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la misma.

Además, se probó que tales defectos no pudieron revertirse, a pesar de los intentos de reparación, y que se mantuvieron por lo menos diez meses, y que su origen es anterior al contrato de autos.

Segundo: Que, el artículo 1928 del Código Civil, señala que "El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario".

Tercero: Que establecido, también, que la causa de los desperfectos es anterior a la celebración del contrato, surge en la demandada la obligación de responder por los daños que tales circunstancias ocasionaron al actor.

Cuarto: Que, en lo concerniente al daño moral, concepto que el actor hizo consistir en la afectación extrapatrimonial que le provocó sufrir las molestias propias de los desperfectos e intentos de reparaciones que se tuvieron por acreditados, y la imposibilidad de desarrollar en el inmueble su giro comercial, solicita se regule en la suma de \$5.000.000 (cinco millones de pesos).

Quinto: Que, al respecto, se debe indicar que por daño moral, conforme esta Corte lo ha señalado, se debe entender el sufrimiento, dolor o aflicción psicológica que lesiona el espíritu de afecto y de familia y que se manifiesta en pesadumbre y depresiones de ánimo, cuestión que es posible presumir, sin lugar a dudas, de los antecedentes establecidos de autos.

En efecto, el actor arrendó la propiedad con el fin expreso de destinarla para ejercer su actividad comercial, como fluye de la cláusula primera del contrato suscrito por las partes, aparejado a fojas 14, sin embargo, como se estableció, su habitabilidad y uso se vio mermado por los desperfectos que adolecía, lo que configura una situación que de por sí permite presumir una afectación real y concreta en el ánimo del que la sufre, por lo demás, así fluye del testimonio que prestaron doña María Angélica Aracena Araya y don Rafael Luis Morris Guarda, a instancia del actor, cuyas declaraciones se consignan a partir de fojas 67.

En tal diligencia, la primera manifestó que a raíz de los desperfectos que sufría el inmueble, el actor debió someterse a un tratamiento psicológico "por el estrés que le causaba toda esta situación" al impedirle desarrollar sus labores comerciales. En el mismo sentido declara el señor Morris, quien manifiesta que el daño psicológico se lo provocó el hecho de no poder efectuar su labor profesional y los problemas personales que le acarreó.

Tales testigos no fueron tachados, y sus testimonios resultan suficientes, debido a su congruencia



con el resto de la prueba y hechos establecidos, para, apreciados conforme las reglas de la sana crítica, tener por establecida la aflicción psicológica que las circunstancias fácticas fijadas le provocaron al actor, constitutiva de daño moral.

Sexto: Que estos antecedentes permiten a esta Corte concluir que el daño moral experimentado por el actor, debe evaluarse en la suma de \$1.000.000 (un millón de pesos), que deberá reajustarse de acuerdo con la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de esta sentencia y el pago efectivo, con los intereses corrientes para operaciones reajustables desde la data de la mora y el pago.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de once de abril de dos mil diecisiete, en cuanto rechazó la demanda en lo relativo a la pretensión de **indemnización** por el daño moral reclamado, y, en su lugar, se declara que queda acogida en tal capítulo y se condena a la demandada a pagar al actor la suma de \$1.000.000 por concepto de daño moral, con los reajustes e intereses establecidos, quedando confirmada, en lo demás.

Regístrese y devuélvase con su agregado.

Rol N° 7993-2018.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Arturo Prado P., y los Abogados Integrantes señores señora Leonor Etcheberry C., y señor Antonio Barra R.