

Santiago, diecinueve de abril de dos mil veinticuatro.

**VISTO:**

En estos autos arbitrales, seguidos ante el arbitrador señor Francisco Gómez González, sobre juicio ordinario de cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios, caratulados “Condominio don Elías / Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile”, por sentencia de dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, se rechazó la acción, sin costas.

La demandante apeló de dicho pronunciamiento y una Sala de la Corte de Apelaciones de Copiapó, por decisión de veintiocho de abril de dos mil veintidós, la confirmó, sin costas.

En su contra, la misma parte interpuso recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que el recurso de nulidad sustancial acusa como infringidos los artículos 553 del Código de Comercio y los artículos 1563 y 1545 del Código Civil.

En cuanto a la primera de las normas invocadas, expresa el recurrente que el fallo aplica erróneamente el artículo 553 del Código de Comercio, el cual consagra la regla de la proporcionalidad, sin considerar los sentenciadores que, dado que lo asegurado es un bien inmueble de propiedad colectiva, en la especie había, necesariamente, *concurrencia de seguros*, lo que hace improcedente la existencia de un infraseguro, para lo cual, hace presente lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que establece que todas las unidades de un condominio deben contar con un seguro contra incendios, póliza que incluye otros siniestros, incluyéndose en aquél los bienes de dominio común, en la proporción que corresponda a la respectiva unidad, es decir, que los seguros individuales incluyen una cobertura de la porción de bienes comunes indisolublemente asociados a tal unidad y, por ende, la suma de esas pólizas cubre, necesariamente, la totalidad de esos bienes comunes.

Razona entonces, que la póliza colectiva, solo por razones prácticas y como seguro complementario, asegura espacios comunes, por lo cual, la única forma de determinar la procedencia o no de una cláusula de infraseguro, es sumando las pólizas individuales a la póliza colectiva, porque todas ellas aseguran los bienes comunes.

Señala no haber discusión en cuanto a que, según el informe del liquidador, el valor total de reposición del edificio, a la fecha del siniestro, fue de 250.103,44 unidades de fomento (en adelante, U.F.) y que según el plano de copropiedad aportado al proceso, el condominio cuenta con tres tipos de departamentos: 12



unidades de 60,66 metros cuadrados, 14 de 60,68 metros cuadrados y 60 de 74,08 metros cuadrados, siendo en total, 86 departamentos. Añade que se aportaron al proceso diversas pólizas de seguro individuales de departamentos y que si se multiplica la prima promedio por el número total de unidades, se obtiene que el valor asegurado de los bienes de dominio exclusivo, que siempre incluye un porcentaje de los bienes comunes, es de 385.800 U.F. y que todas esas pólizas aseguraban los departamentos, así como también la cuota de bienes comunes que a tales unidades corresponde, según el artículo 36 de Ley N° 19.537, vigente a la época.

De lo anterior, concluye que se debe sumar la póliza colectiva por espacios comunes, contratada por la administración, cuya obligación incumplida se reclama, la cual también aseguraba bienes comunes, por 131.374 U.F., por lo cual, el total asegurado, que se obtiene de la suma de las pólizas individuales y colectivas, sobrepasa con creces el valor de la edificación completa, que según la liquidación es de 250.103,44 U.F., siendo evidente entonces que no se aplica en este caso, la regla de la proporcionalidad, porque en nada se relacionan los valores calculados por el juez árbitro con los valores de los seguros de los departamentos, al existir una concurrencia o pluralidad de pólizas.

Luego, en virtud de lo dispuesto en los artículos 553 y 556 del Código de Comercio, expresa que cuando el bien asegurado está *sobre asegurado*, por la concurrencia o pluralidad de seguros, no procede aplicar la cláusula de infraseguro o la regla de proporcionalidad, lo que deriva de la naturaleza del bien asegurado, puesto que un edificio tiene una única estructura y sólo por una ficción legal está desagregado en unidades de dominio exclusivo, siendo el total de la suma de las pólizas 517.174 U.F., suma que duplica el valor de reposición del edificio, determinado en 250.103,44 U.F.

Considera que la tesis del fallo propone que los condominios de edificios y sus propietarios estarían obligados por ley a *sobre asegurar*, más allá de lo razonable, lo que iría en contra de las normas antes citadas y por otra parte, la tesis plasmada en el fallo recurrido permitiría incluso avalar el enriquecimiento sin causa de las compañías de seguros, lo que sin dudas, no correspondería al espíritu de la ley.

Añade que el criterio para hacer la distinción entre bienes comunes y espacios comunes, -que justifica en parte la existencia de la póliza colectiva, además de razones prácticas-, estaría dado por los artículos 5.1.11 y 6.1.5 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según la cual, se debe distinguir entre *superficie útil habitacional*, que representa las unidades de dominio exclusivo y la *superficie común habitacional*, que representa los espacios



comunes, indicando que los bienes de dominio exclusivo, como departamentos, bodegas y estacionamientos, estarían indisolublemente asociados a los bienes comunes, como los muros externos, lozas, pisos y techo.

Indica que los bienes asegurados por la póliza colectiva son los “espacios comunes” que, desde luego, son bienes comunes (haciendo presente que incluso el liquidador emplea el término “espacios comunes”) y que si se observa la póliza, en el apartado “cobertura”, indica todos los riesgos asegurados y luego los bienes asegurados, existiendo para ello, tres posibilidades: 1) espacios comunes, 2) departamentos y 3) “espacios comunes más departamentos”, reconociéndose la realidad del condominio, formado por una sola construcción, cuya estructura es un bien común, a partir de la cual se pueden originar varias unidades, sin perjuicio de subsistir bienes comunes y que la cobertura del total del edificio, necesariamente, es la unión de los bienes de dominio exclusivo más los de uso común, además de señalar que el nombre que el contrato le da al bien asegurado, no sería casual.

Por ende, estima que lo asegurado por la póliza colectiva son los bienes comunes, pero no todos ellos, sino que sólo los de uso colectivo, también llamados “espacios comunes”, aun cuando las pólizas individuales igualmente aseguren la totalidad de los bienes comunes y que siguiéndose la lógica de la ley, los planos de copropiedad inmobiliaria del edificio *Don Leonidas* distinguen, dentro de los bienes comunes, los *espacios comunes*, tal como lo hace la póliza contratada, los cuales tienen una superficie total de 4.510,99 metros cuadrados, lo que corresponde a un 34,99% del total y el resto serían bienes de dominio exclusivo, los cuales equivalen a la mitad del porcentaje calculado arbitrariamente por la liquidadora.

De lo anterior, concluye que, haciendo el ejercicio que hizo el liquidador, en cuanto al valor del edificio, los espacios comunes no estarían *infra asegurados* de modo alguno, puesto que si se considera que el valor de reposición del edificio, conforme al informe del liquidador, es de 250.103,44 U.F., el 34,99% de ese valor asciende a 87.511,19 U.F. y la póliza contratada por el edificio ascendía a 131.374 U.F., de lo que concluye que no sólo no había infraseguro, sino que más bien había un sobre seguro, dado que además existe la cobertura de las pólizas individuales.

Analiza los motivos vigésimo quinto y siguientes del fallo de primer grado, que contiene los razonamientos para determinar si correspondía o no aplicar la regla de proporcionalidad del artículo 553, también llamado infraseguro y, apoyado por un informe técnico, se concluye que los bienes comunes son el 82,48% y los bienes de dominio exclusivo son 17,52%, por lo que considera que la póliza colectiva de garantía deberá cubrir un 82,48% del valor total del edificio, aplicando la regla del mencionado artículo, pero sin tener en cuenta que los departamentos y demás



unidades del edificio contaban, también, con pólizas individuales y que cada una de ellas garantizaban, al menos, una parte de los bienes comunes; y que todas juntas aseguraban también, en un 100%, por lo cual, atendida la naturaleza del bien, había concurrencia o pluralidad de seguros.

A continuación se refiere a los motivos cuarto a séptimo del fallo en análisis, el cual confirmó el anterior razonamiento y estableció que hubo un infraseguro, siendo equivocada, a su parecer, la referencia a los seguros individuales, al descartar su consideración, por no ser materia de autos, olvidando que se trata de un aspecto ubicado en el centro del contrato, en esta clase de bienes, de lo que desprende una errónea aplicación del tantas veces citado, artículo 553 del Código de Comercio, con lo cual se rechazó la demanda.

Como segundo capítulo del libelo, reclama la infracción del artículo 1563 del Código Civil, -en cuanto a que los contratos deben ser interpretados del modo que mejor cuadre con su naturaleza-, al haberse aplicado el principio de proporcionalidad, omitiéndose en el análisis que la naturaleza de la póliza es la de un seguro complementario, de los seguros individuales de cada una de las unidades del edificio, el cual está emplazado en un terreno de dominio común.

Expresa que la definición de bien común está en el artículo 2º N°3 de la antigua Ley de Copropiedad Inmobiliaria, considerando que en realidad todo es un bien común, salvo las divisiones internas del edificio y que sólo una “ficción legal” permite dividirlos, puesto que, en la estructura misma nada es de dominio exclusivo, ni muros ni losas, .por lo cual, para asegurar el bien colectivo es necesario unir las distintas pólizas individuales. Luego cita los artículos 3 y 36 de la antigua ley, de lo que concluye que la propiedad exclusiva del departamento y la comunitaria, de los bienes comunes, es indivisible e inseparable, por lo que la póliza individual que contrate el dueño de un departamento, necesariamente implica también un porcentaje de los bienes comunes.

Reitera que la naturaleza del condominio exige que la póliza colectiva sea solo complementaria, la que se adopta por una cuestión práctica, para activarla en casos de siniestros parciales y no para activar las 86 pólizas parciales.

Añade que el alud de marzo de 2015 no dañó unidades individuales, pero sí espacios comunes del primer piso y subterráneos, para lo cual, basta examinar el informe del liquidador y que por ello se activó la póliza colectiva complementaria, pese a la póliza individual de cada departamento, que cubría también la reparación de bienes comunes, en el porcentaje que a cada uno le corresponde. Señala ser efectivo que la póliza colectiva complementaria mencionaba la existencia de la regla de la proporcionalidad del mencionado artículo 553, en la forma de una cláusula de



infraseguro, pero que era una cláusula estándar, incluida normalmente en este tipo de pólizas, reiterando que hay una concurrencia de seguros, por las pólizas individuales, de lo cual deriva el que la norma se infringe por omisión y se desatiende así la naturaleza de la póliza, refiriéndose al motivo duodécimo, en cuanto a que no se considerarán las pólizas individuales; en circunstancias que es la ley la que las exige, por lo cual, no pueden no ser consideradas y tampoco serían un Condominio Tipo A.

La tercera infracción que se denuncia es la del artículo 1545 del Código Civil, en cuanto a que el contrato es una ley para las partes, porque la póliza contratada por la Administración del Edificio contemplaba un 100% de reposición y reembolso de los costos de reparación de los bienes asegurados, en caso de siniestro, pese a lo cual, la demandada descontó, de ciertas partidas, una porción e indemnizó menos de lo debido, infringiendo su obligación asumida en el contrato; y la Corte de Apelaciones, sin explicar por qué y ni siquiera analizar la prueba pericial, confirmó esa determinación, expresando que, al complementar su demanda, presentaron todas las partidas por las cuales subsanaron la excepción dilatoria opuesta en su oportunidad.

Reclama que la demandada dejó de reembolsar 3048,99 U.F. y que las 40 partidas estaban cubiertas en la póliza, pero que solo se reconocieron parcialmente y en un caso se rechazó totalmente, pero no por la cláusula de infraseguro, sino porque así se estimó, en el ajuste el Liquidador.

Se refiere a la *Planilla de Determinación de Pérdidas de Siniestro N°132-15-338*, N°2 del Addendum al Informe de Liquidación, que reconoce que la pérdida reclamada es de 20.407,04 U.F, pese a lo cual sólo se reconoció, como perjuicio a indemnizar, un total de 17.358,05 U.F.

Además, indica que en el proceso se decretó un peritaje, para determinar el monto a indemnizar, pero que no se discutió si procedía o no indemnizar, salvo por una partida y que el perito recomendó pagar totalmente.

Señala que el descuento que se hizo, fue adicional al descuento por infraseguro, por lo cual la demandada les adeuda 3048,99 U.F., al tratarse de un daño comprobado e indemnizable y que, de aplicarse correctamente la norma, se les debió pagar el 100%.

Finalmente, cita el considerando vigésimo cuarto, que establece que las partidas demandadas no están cubiertas por el contrato, lo que sería errado y que son cuarenta, de las cuales sólo una, correspondiente al sub contrato de *instalación red de emergencia agua potable*, por \$4.500.000 fue rechazada en su totalidad, siendo las treinta y nueve restantes acogidas de manera parcial, por lo cual sería



imposible afirmar que la póliza de autos no cubría la indemnización de aquella partidas, ignorando cómo la Corte de Apelaciones llegó a la conclusión de que solo ciertas partidas estaban cubiertas.

Pide, en definitiva, que se acoja el recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo que revoque la sentencia definitiva de primer grado y que acoja la demanda en todas sus partes, con costas.

**SEGUNDO:** Que, para una acertada resolución del presente arbitrio, resulta conveniente tener presente los siguientes antecedentes:

a) Jorge Torres Ampuero, en representación del Condominio Don Leonidas, demandó a Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile S.A., en sede arbitral, el cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios, al no reconocer la demandada sus obligaciones, consistentes en no reconocer, como parte del daño indemnizable, las partidas que señala, ascendentes a 3048,99 U.F. (equivalente al 24,96% de la pérdida reconocida) y al aplicar, de modo injusto, la cláusula de infraseguro, que le permitió deducir, del monto a indemnizar, el equivalente en pesos a 4332,57 U.F.

Expresa la actora haber contratado a la demandada, para asegurar los bienes comunes, contra diversos siniestros, entre ellos, el riesgo de inundación. Señala que, a raíz de las inundaciones acaecidas el 25 de marzo de 2015 en Copiapó, como consecuencia de las intensas lluvias registradas en la cordillera y valles de Atacama, además de los desbordes de ríos que afectaron a la región, la propiedad asegurada sufrió serios daños, al ingresar un alud y colapsar la red de alcantarillado, sufriendo inundaciones en los subterráneos de ambos edificios, resultando dañadas la Sala de Bombas, estanques de agua, el sistema ablandador de agua y de presurización, cámaras, alcantarillados y los accesos de ambos edificios, además de los tableros eléctricos, pavimentos y puertas de acceso, demarcaciones, áreas verdes, la piscina y sus equipos, además de todo el sistema de ascensores, lo cual consta en el informe realizado por el liquidador del seguro y su addendum, habiendo expresado aquel que el daño fue tal, que el condominio resultaba inhabitable, al no contar con servicios básicos.

Sin perjuicio de lo anterior, la demandada habría incumplido su obligación contractual, al pagar una indemnización menor a la que estaba obligada, al aplicar injusta e improcedentemente la cláusula de infraseguro, en virtud de lo cual dedujo el porcentaje antes mencionado, pero además no reconoció, como daño indemnizable, una serie de gastos en reparaciones que incurrieron y que sí estaban cubiertos por la póliza, por lo que persiguen el pago íntegro, completo y oportuno de



toda la indemnización, conforme al contrato, además de los perjuicios moratorios provocados por el incumplimiento.

La pérdida reclamada y acreditada fue de 20.407,04 U.F.; la liquidadora designada, en su informe final, reconoce una pérdida de 16.097,15 U.F., cantidad a la que dedujo, por infraseguro mal aplicado, un 24,96%, quedando un monto final indemnizable de 12.079,30 U.F., es decir, una diferencia de casi noventa y nueve millones de pesos.

Posteriormente, se incorporó un addendum, que reconoció finalmente una pérdida de 17.358,05 U.F., suma a la que se le volvió a aplicar el señalado infraseguro, descontándosele un 24,96%, resultando como total indemnizable 13.025,48 U.F., liquidación que fue reclamada.

Estiman los actores que, para que sea aplicable la cláusula del infraseguro, es necesario que exista una diferencia entre los montos asegurados y su valor, al momento del siniestro, pero que en la especie, no se daría aquel supuesto, para lo cual, se refiere al informe del liquidador, que la demandada hizo suyo, considerando que la determinación hecha, relativa a las áreas comunes del edificio, fue arbitraria, al fijarse en un 70% y otorgársele un valor de 175.072,41 U.F., el cual fue contrastado con el monto asegurado, que era de 131.374 UF, que porcentualmente corresponde al 75,04% del primer valor y a partir de aquel se obtiene la determinación del infraseguro, de 24,96%, que es la diferencia entre el 100% y el 75,04%, radicando entonces el problema en el porcentaje otorgado a las áreas comunes, porque según los planos, aquellas tienen una superficie de 4.510,99 metros cuadrados, lo que porcentualmente corresponde a 34,99% del total, es decir, la mitad de lo calculado por la liquidadora, siendo los departamentos el 46,711% y los estacionamientos y bodegas 18,3%. Además, hace presente que existen tres tipos de departamentos, siendo el valor a asegurar del más grande de ellos, de 5000 U.F. y 3500 U.F. el más pequeño, por lo que deduce que, si se multiplica la prima promedio por el número de departamentos, se obtiene que el valor asegurado es de 385.800 U.F., muy superior a lo calculado, e incluso, mayor al valor de la edificación completa, de 250.103,44 U.F., concluyendo que los seguros de las unidades y áreas comunes debieran ser complementarios entre sí.

Considera que el criterio que debiera seguirse, para la determinación de los bienes comunes y de dominio exclusivo, es el de los artículos 6.1.5 y 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y pide, en definitiva, que se declare que la demandada incumplió el contrato y que se le ordene cumplirlo forzadamente, pagando el equivalente en pesos a 7.381,56 U.F. o lo que el tribunal determine, además de conceder una indemnización de perjuicios, por los



incumplimientos, equivalente a los intereses moratorios, lo anterior, más las costas de la causa.

b) La demandada al contestar, solicitó el rechazo de la acción, con costas, expresando que el monto límite, asegurado en la póliza, era de 131.374 U.F y que, al haberse asegurado únicamente los bienes comunes, cuyo concepto es analizado, a la luz de lo definido en el contrato como bienes de dominio común y a la remisión al artículo 2º N°3 de la Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, siendo el total de la pérdida reclamada 20.407,04 U.F. y siendo la pérdida determinada de 17.358,05 U.F., entonces, como consecuencia del infraseguro y del deducible de 5 U.F. aplicable, el total de la pérdida indemnizable fue de 13.020,48 U.F., pago que se hizo en dos cuotas.

En cuanto a las partidas que no se pagaron, indica que aquellas corresponden a reparaciones que no tienen relación directa con el aluvión o bien porque los respectivos valores fueron ajustados, no siendo una determinación discrecional.

Hace presente que el reclamo sustantivo de la demanda se refiere a una aplicación improcedente de la cláusula de infraseguro, el cual se determinó en un 24,96%, lo que significa que el bien asegurado tenía, al ocurrir el siniestro, un valor superior al monto asegurado, razón por la cual la “pérdida determinada” es de 17.358,05 U.F., la que solo queda amparada en el porcentaje señalado, es decir, 13.025,48 U.F. y a ello se le descuenta el deducible de 5 U.F., quedando en 13.020,48 U.F.

Señala que dicha figura está definida en los artículos 513 letra m) y 553 del Código de Comercio y se verifica, porque el asegurado, libre y voluntariamente, estableció el monto asegurado al contratar, no teniendo el asegurador injerencia en aquello y además, el inciso 2º del citado artículo 553 permite dejar sin efecto el infraseguro y, por ello, se fija en la póliza una tolerancia del 10%, por lo cual, sólo diferencias superiores al 10% llevan al prorrateo y, en este caso, el monto es superior al doble, estimando que incluso, el liquidador hizo un cálculo muy conservador, porque a su entender la diferencia era más alta.

Expresa que el error del actor es confundir la cosa asegurada, en este caso, los *bienes de dominio común* con los *espacios comunes* (como pasillos, cajas de escala y otros), siendo el contrato muy preciso al definir, al remitirse al artículo 2º N°3 de la Ley N°19.537, siendo esa la materia asegurada y no sólo los espacios comunes. Además, indica que los bienes de dominio común no son perceptibles a simple vista, pero que ello no implica que no existan, aclarando que el bien privado corresponde a todo lo que existe desde los muros hacia adentro.



Más adelante, hace presente los errores de la demanda, en cuanto al infraseguro, cuándo procede y qué es lo asegurado, lo cual no puede ser determinado a partir de los planos del edificio, porque aquel no da cuenta de los muros horizontales, fachadas, etc. Otro yerro se refiere a la confusión entre prima de aseguramiento de departamentos y el valor de la materia asegurada, que no están relacionados, siendo el error más grave, el confundir el *valor de los bienes comunes* con el *porcentaje de bienes comunes que componen el edificio*, no conociendo la actora la institución del infraseguro, que es legal y que se constituye cuando la cantidad asegurada es inferior al valor del objeto asegurado. Expresa que, para determinar este último valor, tratándose de un condominio, debe establecerse cuál es, físicamente, la cosa asegurada, en este caso el 70% del condominio (estimando la demandada que es incluso un porcentaje superior, pero que aceptaron el criterio del liquidador), no existiendo nada arbitrario o ilegal.

Concluye entonces, señalando que, sobre el total reclamado, de 20.407,04 U.F., la pérdida determinada fue de 17.358,05 U.F. y que al existir un infraseguro de 24,96%, se propuso indemnizar 13.020,48 U.F., por lo cual, nada adeudan.

c) Por sentencia de dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, el juez árbitro rechazó la demanda, sin costas.

d) La demandante se alzó en contra de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Copiapó, por sentencia de veintiocho de abril de dos mil veintidós, lo confirmó, sin costas.

**TERCERO:** Que la sentencia del tribunal a quo tuvo por establecido el hecho de existir el contrato materia del proceso, en el cual consta una cláusula de infraseguro, en que las partidas demandadas no están cubiertas y el que ambas partes han cumplido con sus obligaciones, razonando, en los motivos vigésimo cuarto y siguientes, la forma en cómo esos hechos fueron establecidos.

A continuación, en el razonamiento vigésimo sexto, establece que la tesis del actor, relativa a que la determinación de los bienes comunes debe ser a partir de los planos no puede ser aceptada, contrastando el concepto de "bienes de uso común" utilizado por el actor, con los "bienes de dominio común", que es aquel utilizado en la póliza, siendo ambos diversos y con implicancias distintas, puesto que el concepto de dominio no coincide con el de uso.

Concluye además el sentenciador que los *bienes de dominio común* eran incluso superiores al porcentaje establecido (82,48%) de lo cual razona que la empresa demandada pagó más de lo que correspondía, porque el porcentaje de infraseguro era de 38,22%, razón por la cual rechaza la demanda, en cuanto a indemnizar la diferencia, por aplicación de concepto de infraseguro.



En cuanto a las partidas reclamadas por no ser incluidas, expresa el sentenciador que las mismas no fueron especificadas en la demanda y que sólo se indicaron al corregir el actor su demanda, en los términos del artículo 308 del Código de Procedimiento Civil, pero limitándose a aportar un cuadro, no existiendo ninguna alegación que justifique la petición, constando en la réplica la especificación únicamente de cuatro de ellas, sin mayores argumentos, haciendo suya la explicación entregada por la demandada, en cuanto a que el prorrato por infraseguro se aplica a todos los valores, de lo que desprende que, naturalmente, existirán diferencias en las partidas que se reclaman, no considerando para estos efectos, lo señalado por el perito de la actora, por ir en contradicción de todo lo antes establecido. Por lo anterior, rechaza también esta petición, en lo que respecta a las tres partidas en las cuales se pagó menos de lo reclamado. Y en lo referido a la cuarta partida, que fue excluida, relativa a un subcontrato de red de emergencia de agua potable, concluye no existir en el proceso prueba alguna que acrechte que aquella debía ser cubierta, ni tampoco un argumento que justifique tal petición, salvo lo expresado en los escritos de réplica y dúplica, a lo que suma la testimonial rendida por la actora, que considera genérica y de oídas, siendo carga de esa parte probar su alegación, lo cual no fue satisfecho.

Por ende, habiendo cumplido ambas partes con sus obligaciones contractuales, rechaza el pago total de las partidas reclamadas.

**CUARTO:** Que, por su lado, la sentencia en análisis tuvo en consideración los siguientes argumentos para confirmar el fallo arbitral, los cuales fueron plasmados en dieciséis considerandos.

En primer término, en relación a la aplicación de la cláusula de infraseguro, señalan los sentenciadores compartir los razonamientos del juez árbitro, en la medida que la tesis propuesta por el actor, basada en el análisis de los planos de la propiedad, no puede ser aceptada, en los términos establecidos en el fallo arbitral, porque la hipótesis de la actora, fundada en que los bienes asegurados son únicamente los espacios comunes, que a su vez corresponden a los de uso común y que según los planos son un porcentaje muy inferior a lo determinado por el liquidador externo, no tiene sustento en la póliza contratada, donde claramente se establece que la materia asegurada son los bienes de dominio común, y tampoco tiene sustento en la doctrina citada, que muestra cómo los bienes de dominio común son la mayor parte de los bienes en el caso de una copropiedad, sin señalar siquiera la distinción que pretende la actora, ni tampoco tiene sustento a la luz del contenido del artículo 2 N° 3 de la Ley N° 19.537.



Más adelante, en el motivo undécimo, el fallo en estudio considera que sólo cabe “...refrendar lo concluido por el sentenciador en cuanto a que la proporción de bienes de dominio común y los bienes que no tienen dicha calidad en el Condominio Don Leonidas, corresponden a un 84.48% los primeros y a un 17.52% los segundos, del total de bienes, porcentajes estos que son aún más negativos para la parte demandante que aquellos hechos valer por la demandada, esto es, de un 70% para los bienes de dominio común y de un 30% para los bienes que no son de dominio común, por lo que la demandada ha indemnizado en buenas cuentas por una suma mayor a la que correspondía, como lo expone el sentenciador en su fallo.” (sic)

En cuanto a la alegación referida a que la única forma de determinar la procedencia o no de una cláusula de infraseguro es sumando las pólizas individuales a la póliza colectiva, concluyen que basta para desecharla el hecho de que esta causa versa únicamente sobre el cumplimiento forzado de la póliza contratada por el Condominio, razón por la cual no cabe incluir, dentro del análisis, las pólizas individuales, al no ser parte de la controversia.

Finalmente y en relación a las partidas reclamadas y no pagadas íntegramente, si bien los ministros no comparten los fundamentos esbozados por el juez, porque el ajuste que se reclama es previo a cualquier otra operación de cálculo y de aplicación del denominado infraseguro, expresan que lo cierto es que, no existiendo prueba idónea que permita modificar los montos ajustados por el liquidador, deberá estarse a ellos, habida consideración que el *Informe de Liquidación* es un documento privado, incorporado al juicio, no objetado y emanado de un tercero especialista en la materia.

**QUINTO:** Que, establecido lo anterior, corresponde asentar que lo denunciado en el recurso, es la infracción de tres normas, a saber, los artículos 553 del Código de Comercio y los artículos 1563 y 1545 del Código Civil.

La infracción de las primeras dos normas, se reconduce al hecho de haberse aplicado la cláusula de infraseguro o la regla de proporcionalidad, lo que considera errado, porque previo análisis de la forma en la cual debiera ser determinada la proporción de los espacios comunes del Edificio demandante, que difiere totalmente del realizado por el liquidador del seguro, concluye que aquellos no estarían infra asegurados, sino que todo lo contrario, habría un sobre seguro, al existir una concurrencia de seguros y al desatenderse la naturaleza de la póliza, al no considerarse de manera alguna, las pólizas individuales contratadas.

El último de los artículos se vincula con el hecho de haberse descontado, de ciertas partidas, una parte del valor a indemnizar, otorgando menos de lo debido, con lo cual se infringiría la obligación asumida en el contrato, a partir del ajuste del



liquidador, que fue adicional al descuento aplicado por infraseguro, tratándose de cuarenta partidas, de las cuales sólo una fue rechazada en su totalidad, mientras que las restantes fueron acogidas de manera parcial, siendo errado el razonamiento referido a que las mismas no estarían cubiertas, porque sí lo estaban.

Finalmente, solicita que se dicte una sentencia de reemplazo, que revoque la sentencia definitiva de primer grado y que acoja la demanda en todas sus partes y con costas.

**SEXTO:** Que tal como se expresó en los motivos tercero y cuarto, de la sentencia arbitral, que el fallo recurrido hizo suyo, tuvo por establecido que el porcentaje de los bienes de dominio común era incluso superior al establecido por el liquidador, por lo cual, la situación del infraseguro se verificaba en el proceso.

En cuanto a las partidas reclamadas, la Corte de Apelaciones manifestó que, si bien no consideraba correcta la conclusión del juez árbitro, al atribuir la diferencia a la aplicación del infraseguro, en circunstancias que el ajuste reclamado era previo a cualquier otra operación de cálculo, consideró que al no existir prueba idónea para modificar los montos ajustados, debía estarse a ellos, atendido el valor otorgado al documento consistente en el Informe de Liquidación.

**SÉPTIMO:** Que, el objeto de un recurso como el presente, es el de velar por la adecuada interpretación y aplicación de las normas legales que han de dirimir la controversia, con el objeto que este tribunal pueda cumplir con la función uniformadora del derecho asignada por la ley.

De la misma manera, es necesario también tener en cuenta que esta Corte ya ha señalado, reiteradamente que, al no constituir esta sede una instancia, no es procedente la revisión de los hechos asentados, que determinan la aplicación de las normas sustantivas dirigidas a zanjar lo debatido en el juicio, a menos que se denuncie que, al resolver la controversia, los jueces del fondo se han apartado del onus probandi legal, han admitido medios de prueba excluidos por la ley o han desconocido los que aquella autoriza, o que se ha alterado el valor probatorio fijado por la ley a las probanzas aportadas al proceso.

**OCTAVO:** Que así las cosas, los hechos fijados en una sentencia, corresponden al resultado de la ponderación de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración del material probatorio, se encuentra dentro de las facultades privativas de los sentenciadores, concerniendo, por ende, a un proceso racional del tribunal, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado, de modo eficiente, la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba, que han permitido establecer el presupuesto fáctico que viene asentado en el fallo, preceptos que, sin embargo, no



fueron considerados entre las infracciones normativas que la recurrente acusa como fundamento de su pretensión invalidatoria.

Que en estas condiciones, no es posible alterar la situación fáctica que viene determinada en el fallo cuestionado y establecer una distinta, que se correspondiera con aquella que se requiere asentar, para el éxito de la pretensión de ineeficacia, por cuanto, de la manera en que se formuló el libelo, los hechos que sirvieron de base a las conclusiones de los sentenciadores resultan inamovibles y definitivos para este tribunal de casación, razón suficiente para desechar el recurso.

**NOVENO:** Que, por consiguiente, los errores de derecho en que se ha fundado el presente recurso de casación en el fondo no se han cometido del modo postulado por el recurrente, razón por la que su arbitrio de nulidad, por fuerza, habrá de ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad además con las facultades previstas en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado don José Pedro Baraona González, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de veintiocho de abril de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Copiapó.

Regístrate y devuélvase.

Redacción a cargo de la abogada señora Leonor Etcheberry.

Nº 22.711-2022.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora Adelita Ravanales A. y los Abogados Integrantes señora Leonor Etcheberry C. y señor Enrique Alcalde R. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Abogado integrante señor Alcalde, por haber cesado sus funciones.





YXPMXNJSPB

En Santiago, a diecinueve de abril de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



YXPMXNJSPB