

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 8° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-34753-2017
CARATULADO : PARRA/BANCO DE CHILE

Santiago, once de Noviembre de dos mil diecinueve

VISTOS:

Al folio 1, comparece Orlando David Parra Bucarey, empleado, domiciliado en calle Compañía N° 1291, oficina 608, comuna de Santiago, quien actúa por sí e interpone demanda de daños y perjuicios por responsabilidad contractual en contra del Banco de Chile S.A., sociedad del giro de su denominación, representado legalmente por su Gerente General, don Eduardo Ebensperger Orrego, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Ahumada N° 251, comuna de Santiago.

Fundamentando su demanda, señala que el 10 de diciembre de 2009 realizó una oferta de negocio y cierre del mismo con el demandado, respecto de la propiedad ubicada en calle Cleveland N° 7843, comuna de Vitacura, que se encontraba publicada en el portal web de venta de activos raíces del Banco de Chile, celebrando la escritura de compraventa respecto del inmueble sub-lite con fecha 14 de enero de 2010, ante el notario suplente del titular Juan Francisco Álamos Ovejero, cuyo dominio se inscribió a nombre del demandante a fojas 7299, número 10744, año 2010, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Indica que el precio de la compraventa fue la suma de \$75.000.000.- pagaderos de manera contada, estableciéndose en la cláusula tercera del contrato de marras que “la propiedad se vende ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo, litigio, que no sean los que por este instrumento se alzan”, con la mención de que la propiedad se encontraba con moradores, por lo que correspondía al demandante realizar los trámites de lanzamiento de los ocupantes.

Expresa que a la fecha de cierre del negocio, existía un litigio pendiente respecto de la propiedad sub-lite, causa rol C-518-2005, seguido ante el 16° Juzgado Civil de Santiago, caratulado “Banco de Chile con Inversiones Til Til y otros”, que a la data de la compraventa se encontraba siendo tramitada ante



la Excelentísima Corte Suprema, por motivo de un recurso de casación en el fondo, la cual mediante sentencia de fecha 30 de diciembre de 2010 rechazó la demanda incoada por el Banco de Chile, absolviendo de la ejecución a los demandados y ordenando alzar los embargos respectivos. Asimismo, con fecha 13 de mayo de 2011, el 16° Juzgado Civil de Santiago acogió la incidencia de nulidad promovida por el ejecutado de los autos C-518-2005 y declaró nula la adjudicación del inmueble embargado a nombre del Banco de Chile, ordenando cancelar la inscripción de dominio.

Señala que, atendido que en la causa rol C-518-2005, ya se había tramitado un recurso de apelación referido al incidente de prescripción deducido por el ejecutado, debe entenderse que el Banco de Chile se encontraba en perfecto conocimiento del mismo y que éste había nacido con antelación a la celebración de la compraventa, ocultando dichas circunstancias y prosiguiendo adelante con el negocio.

Agrega que al momento del cierre del negocio, de fecha 10 de diciembre de 2009, en el título de observaciones nada se mencionaba respecto al litigio pendiente, indicándose en el título de gastos operacionales que dichos gastos eran del comprador, lo cual incluía gastos por concepto de abogado, dando cuenta de este modo, que en el proceso de compraventa intervinieron profesionales para asegurar el correcto término del negocio, pagados por la parte demandante de estos autos en su calidad de comprador.

Reseña que en la escritura de compraventa de marras el demandado declaró ser dueño de la propiedad, y en tal calidad la vendió, cedió y transfirió, estableciéndose en la cláusula tercera del contrato en comento que el inmueble se vendió ad-corpus, en el estado que se encontraba “libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio”, estableciéndose que la parte compradora declaraba “expresamente conocer y aceptar el estado material, jurídico y administrativo” del mismo, renunciando a las acciones de saneamiento contempladas en el artículo 1837 del Código Civil y aceptando expresamente el estado jurídico de la propiedad, en circunstancias que al momento de celebrarse la compraventa, todavía estaba en entredicho el derecho del vendedor para disponer de la cosa vendida.

Precisa que a partir de la situación que le causó el demandado, se vio involucrado en los siguientes juicios, con los gastos procesales y personales que éstos implican: a) Juicio de Acción de Precario: seguido ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, causa rol C-4062-2010, iniciado por el actor para efectos de obtener el lanzamiento de los ocupantes del inmueble adquirido, lo cual se hizo efectivo mediante sentencia de fecha 29 de mayo de 2011; b) Juicio de Indemnización de Perjuicios: seguida ante el 15° Juzgado Civil de Santiago, rol C-17513-2013, interpuesta por los ocupantes del inmueble en



contra del actor y del demandado de estos autos, por los perjuicios ocasionados ascendientes a la suma de \$100.757.851 y que a la fecha de interposición de esta demanda, se encontraba ante la Corte de Apelaciones de Santiago; c) Medida Precautoria de Prohibición de Celebrar actos y contratos: dictada por el 25° Juzgado Civil de Santiago, que impidió al demandante enajenar la propiedad, afectando su derecho a disposición respecto del inmueble adquirido; d) Juicio de cancelación de inscripción conservatoria y reivindicación: seguido ante el 16° Juzgado Civil de Santiago, rol C-518-2005, en el cual se procedió a ordenar cancelar la inscripción respectiva practicada a favor del demandado, respecto de lo cual, Banco de Chile no opuso ningún recurso procesal, procediendo a realizar lo ordenado a través de la cancelación de la inscripción conservatoria; e) Acción de Cancelación de Inscripción Conservatoria y de Reivindicación: seguida ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, rol C-24.003-2012, interpuesta en contra del demandante y demandado de estos autos, donde se dictó sentencia definitiva acogiendo parcialmente la demanda de reivindicación y ordenando al actor a restituir el inmueble a los demandantes en su calidad de dueños del mismo y ordenando al Conservador de Bienes Raíces de Santiago a cancelar la inscripción vigente a nombre del demandante de estos autos, sentencia que fue recurrida de apelación y casación en la forma ante la Corte de Apelaciones de Santiago, donde se desecharon ambos recursos y se confirmó la sentencia de primera instancia, otorgándose el cumplimiento incidental en primera instancia, motivo por el cual con fecha 28 de octubre de 2016 el Conservador de Bienes Raíces de Santiago canceló la inscripción de dominio a nombre del demandante y con fecha 04 de enero de 2017 se entregó la propiedad a los propietarios originarios.

Expresa que la conducta de la entidad bancaria representó la pérdida de su vivienda y su proyecto de vida, invirtiendo recursos propios provenientes de ahorros personales así como un crédito interno con la institución a la que pertenece, siendo una persona natural que trabajó y ahorró para efectos de comprar una vivienda familiar, eligiendo al demandado por tratarse de una institución financiera seria, que tuvo como resultado quedar envuelto en juicios de largo aliento y perder la vivienda adquirida, ante lo cual señala que el banco en momento alguno se le acercó para contactarse u ofrecer algún tipo de ayuda.

Respecto a los perjuicios patrimoniales, señala que en primer lugar, está el precio pagado por el monto de \$75.000.000, el cual reajustado según el IPC, asciende a la suma de \$96.522.805, que fue pagado al contado y es un perjuicio que resulta directamente del incumplimiento del contrato de compraventa celebrado.



En el mismo sentido, señala que debe sumarse a los perjuicios sufridos, el incremento de precio de mercado del inmueble, que ascendería a la suma de \$203.477.195, debido al aumento de la valorización del precio de mercado de la propiedad, que responde a las variaciones en el precio del suelo de la comuna de Vitacura y a las ampliaciones practicadas en la propiedad, indicando que al celebrarse la compraventa por escritura pública suscrita ante un Notario Público, el perjuicio patrimonial se tradujo en que un tercero agrediera el patrimonio del demandante y extrajera desde allí una parte muy significativa del activo, resultando indefectiblemente un perjuicio causado por el incumplimiento del demandado.

A lo anterior, el demandante suma los perjuicios patrimoniales ocasionados por los juicios posteriores al contrato, ya señalados precedentemente, ascendientes a la suma de \$8.000.000, que tienen su origen directo en el incumplimiento contractual de la entidad bancaria demandada, no existiendo intromisión de otras causas para tal resultado perjudicial.

Añade como perjuicio patrimonial directo causado por el incumplimiento de contrato, los gastos de otorgamiento del contrato, que incluye los gastos de oferta, estudio de títulos, cierre de negocio, otorgamiento e inscripción, ascendente a la suma de \$250.000.-.

En cuanto a los perjuicios extrapatrimoniales, el demandante signa varias circunstancias que permiten distinguir al daño provocado como uno de dicho carácter, en cuanto la venta fue realizada por un Banco, es decir, un vendedor profesional con un equipo humano destinado a la venta de activos inmuebles, quien no podía desentenderse al momento de realizar la tradición de la propiedad, que su condición de dueño se encontraba aún en discusión en tribunales, específicamente ante la Corte Suprema.

Asimismo, el demandado no le informó respecto del litigio pendiente, sino que predispuso un contrato cuidadoso que permitía pensar se trataba de negocio regular, cuidando que el demandante renunciara a las acciones resolutorias y de saneamiento, y una vez dictado el fallo que desvanecía los derechos del banco respecto de la propiedad, no hizo nada para revertirla.

Añade que, ya perdidos los derechos de dueño del Banco mediante resolución judicial, éste no procuró ninguna acción para solucionar los juicios en que se vio entrampado el demandante en su calidad de comprador, lo cual acarreo para el actor un cuadro depresivo nervioso, provocado por la pérdida de su proyecto de vida, su inversión y la obligación de someterse a diversos juicios ante tribunales, así como seguir pagando créditos contraídos a propósito de la compra, sin que el demandado realizara ninguna solución para la situación a la que le expuso.



Respecto del daño moral, indica que se ha entendido que éste será procedente en aquellos casos en que el daño sea consecuencia de un riesgo que no forma parte del repertorio de riesgos que razonablemente asumen las partes de un contrato, viéndose claramente que en el caso de marras, en que interviene un Banco serio, nadie se representaría la posibilidad que la cosa vendida no perteneciera al vendedor, provocando la natural aflicción u menoscabo psicológico del actor, que a causa del incumplimiento contractual del demandado vio frustrada su aspiración de disfrutar su casa.

Detalla que el contrato de compraventa fue redactado unilateralmente por el demandado, rompiendo brutalmente el concepto de buena fe contractual de informar cualquier dificultad real presente o futura que pudiese desencadenar un problema o perjuicio directo, indirecto, presente o futuro, cual es que a la fecha de celebración del contrato sub-lite, el juicio ejecutivo mediante el cual el banco adquiere la propiedad, no estaba afinado.

Manifiesta que su representación de la realidad consistía en que el demandado era “dueño” del inmueble, agregándose a esta representación el hecho que el demandado es uno de los bancos más tradicionales de la plaza, siendo una representación que razonablemente puede hacerse del clausulado que predispuso el demandado, resultaría claro que así se incorporó al contrato y debiendo ser ésa la interpretación de la venta.

Respecto de los incumplimientos del contrato atribuibles al Banco, éstos se fueron desenvolviendo en fases sucesivas, que se traduce en incumplimientos sucesivos, cada uno dañoso por sí mismo.

En primer lugar, menciona que al momento de celebración del contrato de compraventa, los derechos del demandado respecto del inmueble eran altamente volátiles, siendo la única forma en que podría haberse enterado de la situación era a través de la franqueza del vendedor, en razón que el Registro Conservatorio nada acusaba.

En segundo lugar, señala que debe determinarse qué es lo debido por la parte demandada, previa cita de doctrina, indica que en el caso de autos, al decir el contrato que el vendedor es “dueño” de la cosa y si más adelante indica que “vende, cede y transfiere” la cosa, es ése y no otro el criterio de evaluación del incumplimiento, debiendo encaminar los esfuerzos a determinar el verdadero contenido del contrato y el alcance de sus efectos jurídicos, considerándose la relación entre la buena fe y la regla contractual que se construye, dado en que el incumplimiento del contrato que se alega redundaría en la frustración del propósito práctico que el mismo tenía para el comprador.



Agrega que luego de los acontecimientos que determinaron la frustración del propósito del contrato y la pérdida de la cosa comprada, no ha tenido contacto con el demandado, sugiriendo un nuevo alejamiento de la buena fe objetiva.

Señala que el contrato de compraventa no ha sido declarado nulo, y por lo tanto, se trata de una compraventa válida, manteniendo sus estipulaciones en vigor, en circunstancias manifestó ser dueño de la cosa vendida, sin expresar limitaciones de ningún tipo, entonces debiendo entenderse que se obligó a transferir el dominio.

En cuanto al remedio indemnizatorio, explica que al tratarse de un incumplimiento dañoso, el ordenamiento jurídico otorga al acreedor esta opción, según lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, entendiendo la indemnización por inexecución contractual como remedio autónomo y directo, teniendo en consideración que su negación, supone obligar al demandante a pedir judicialmente el cumplimiento específico del contrato, a pesar que las circunstancias hagan imposible el ejercicio de esa vía, tampoco pudiendo ejercerse la vía resolutoria, concluyendo que al ser inviables las opciones de la mirada tradicional del artículo precitado, la única vía posible sería la de una acción indemnizatoria, consistente con lo dispuesto en los artículos 1590 y 1814 del Código Civil, citando diversa jurisprudencia nacional.

Finaliza señalando respecto de la reparación integral del daño, que debe repararse todo daño que sea una consecuencia del hecho dañoso, debiendo determinarse el quantum del daño experimentado, no existiendo más límites en esta determinación que el artículo 1558 del Código Civil.

Por lo que previa cita de disposiciones legales, solicita tener por interpuesta demanda civil de indemnización de daños y perjuicios en contra del demandado, acogerla en todas sus partes, declarando el incumplimiento de las obligaciones que imponía el contrato de compraventa y en definitiva condenar a la demandada a pagar la suma total de \$462.735.000, más intereses y reajustes, con expresa condenación en costas.

Al folio 20, el demandado contestó la demanda interpuesta en su contra a fin de que en definitiva se le niegue lugar en todas sus partes, con expresa y ejemplar condena en costas, por cuanto los hechos en que ésta se funda no serían efectivos, omitiéndose deliberadamente al momento de hacer referencia de los pleitos en que el demandante se vio involucrado a propósito del precitado inmueble, toda referencia a la causa ordinaria seguida ante el 23° Juzgado Civil de Santiago, causa rol C-657-2014, en la cual se solicitó la rescisión del contrato de compraventa en comento, por haber obrado el Banco con dolo al tiempo de la celebración, tanto por ocultar la existencia de litigios



sobre la cosa vendida, como por haberle hecho renunciar a las acciones de saneamiento, juicio que concluyó por el desistimiento de la demanda por parte del actor, extinguiéndose así la acción.

Explica que en la escritura de compraventa en comento, el demandante renunció al saneamiento de la evicción en contra del Banco, por lo cual no puede demandarle bajo ese concepto, es decir, el Banco de Chile no tiene la obligación de asegurarle el goce pacífico y tranquilo de la cosa vendida.

Señala que el actor en su demanda, entiende que la obligación esencial incumplida por el Banco de Chile es la de transferir el dominio de la cosa vendida, por lo cual solicita la indemnización de perjuicios, obligación que se entendería incumplida porque por orden judicial se ordenó cancelar su inscripción de dominio respecto del inmueble ubicado en calle Cleveland N° 7843, comuna de Vitacura, es decir, le atribuye a la cancelación de la inscripción la significación de que nunca el Banco cumplió con su obligación de transferir el dominio de la cosa, pese a afirmar que es sólo a partir de ese momento que se consolida la pérdida material y jurídica del inmueble comprado.

Indica que no es efectivo que el Banco de Chile no haya cumplido las obligaciones de vendedor que derivaban de la escritura de compraventa celebrada, por cuanto cumplió todas y cada una de ellas, habiendo entregado la cosa y transferido su dominio, lo cual constaría en la inscripción de dominio a nombre del demandante inscrita a fojas 7299, número 10744, de fecha 03 de febrero del año 2010, siendo un hecho diferente el que dicha inscripción fuera cancelada el año 2016 por obra del juicio reivindicatorio, lo cual no tendría relación con la obligación de transferir el dominio, sino que con la de garantizar la posesión pacífica y tranquila de la cosa vendida, obligación que fuera expresamente renunciada por el actor al momento de suscribir la escritura de compraventa.

Expresa que la obligación de transferir el dominio en el sistema registral de bienes raíces, se cumple con la inscripción en el Conservador respectivo, cosa que al haber sido efectuada por el Banco de Chile, habría agotado así su responsabilidad, aun cuando ésta sea cancelada por causa anterior a la venta, por cuanto al renunciar a la obligación de saneamiento, el actor asumió sobre sí ese riesgo.

Finaliza señalando que, cualquiera sea la acción que esté intentando el actor en el libelo de su demanda, ésta se encontraría prescrita a la fecha, por cuanto todas las acciones exigibles derivadas de su carácter de vendedor se habrían hecho exigibles el día 14 de enero de 2010, fecha de celebración del contrato, habiendo transcurrido con creces el plazo de prescripción a la fecha



de notificación de la demanda, el día 19 de enero de 2018. En el mismo sentido, señala que niega la existencia y cuantía de los daños demandados.

Por lo que solicita tener por contestada la demanda interpuesta en su contra, acogiendo la contestación en todas sus partes, y en mérito de ella rechazar la demanda en su integridad por resultar improcedente a la luz de todos los antecedentes expuestos, y que por razones de economía procesal da por expresamente reproducidos, todo ello con condenación en costas.

Al folio 22, la parte demandante evacuó el trámite de la réplica, señalando que en su contestación, se reconocen por el demandado los siguientes hechos: 1) existencia de contrato de compraventa y 2) que la inscripción del contrato fue cancelada.

Asimismo, sindicada que el demandado no controvertió que el actor cumplió íntegramente con sus obligaciones de comprador emanadas del contrato sub-lite, así como que la redacción del mismo fue predispuesta por el banco demandado, y que existió un juicio de cancelación de la inscripción del inmueble, en el cual el demandado no interpuso ningún recurso al momento de ser notificado de la sentencia que dispone la cancelación.

Señala que tampoco controvierte que no informó al demandante de la resolución que dispuso la cancelación de la inscripción, no habiendo propiciado ningún acercamiento con el demandante en relación a los hechos objeto de la demanda, ni controvertió el derecho invocado o los documentos acompañados.

Señala que la noción de incumplimiento esencial se vincula con la concepción que se tenga del contrato, por lo que en la medida que éste sea concebido como un instrumento de regulación del interés de los particulares, determinar si el contrato fue cumplido, dependería si se logró la realización del interés particular de la parte, más que por chequear si se cumplieron los deberes prestacionales específicos, por lo que no operaría el concepto en que el demandado a través de su contestación busca centrar el debate, sino que lo haría en la clave del interés particular del acreedor que justificó la celebración del contrato, debiendo discernirse si el interés del acreedor quedó satisfecho.

Precisa que el eje del juicio se traduce en determinar 1) si la compraventa del 14 de enero de 2010 fue o no incumplida por el Banco de Chile luego de la cancelación de su inscripción; y 2) Si en caso de haber existido tal incumplimiento, éste tiene carácter de esencial.

Alega que no resulta admisible la defensa del demandado en el sentido de asilarse en la renuncia del comprador al derecho de saneamiento, por cuanto a la fecha de celebración del contrato de compraventa, se encontraba pendiente de fallo el recurso de casación seguido ante la Corte Suprema,



circunstancia que no le fue comunicada, por lo que no estuvo en condiciones de deliberar acerca del entredicho en que se encontraban los derechos del banco respecto del precitado inmueble, lo que sumado al prestigio del Banco vendedor, se traduciría en que no resultaría legítimo que el demandado se ampare en tal estipulación liberatoria.

Explica que respecto de la defensa esgrimida en la contestación, referida al litigio seguido en causa rol 657-2014, el cual terminó por desistimiento del demandante, lo que se extinguió fue la acción de nulidad relativa, pero no la acción que en los presentes autos se ha entablado, debiendo acotarse que dicho desistimiento fue aceptado por el demandado, sin formular oposición o reserva alguna.

Respecto de la excepción de prescripción extintiva opuesta en la contestación de la demanda, señala que la misma no fue deducida de modo que permita su adecuada intelección, por cuanto las excepciones de esta naturaleza deben contener la exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoyan y cuál es la obligación que se encuentra prescrita.

En este sentido, indica que el demandado expresa que la excepción de prescripción opera respecto de “cualquier que sea la obligación que para el Banco de Chile derive de la compraventa antes referida”, en circunstancias que la compraventa comprende un sinnúmero de acciones distintas, cada una con su propio plazo de prescripción, habiendo debido indicarse de modo preciso cuál es la acción que se pide declarar como prescrita y el tiempo transcurrido, en razón de que la prescripción no puede declararse de oficio.

Indica, citando doctrina, que cualquiera sea la acción cuya prescripción se alegue, este plazo ha de coincidir con el tiempo que dure el silencio en la relación jurídica, en caso contrario, careciendo el acreedor de interés para accionar en contra de su deudor, por lo cual el plazo para computar la prescripción de la acción indemnizatoria por incumplimiento no puede contarse sino desde que acontece un hecho que merezca ser calificado de incumplimiento, siendo atendible que se declare prescrita la acción si la obligación incumplida se centrara en la tradición del inmueble vendido, pero la acción de estos autos persigue un incumplimiento que quedó condicionado a que se haya efectuado la tradición, no siendo la inscripción lo que origina el daño reclamado.

Sostiene que el demandado, al no recurrir en contra de las resoluciones que desvanecieron su posición de dueño respecto del inmueble de marras, sugiere que la decisión de cancelar la inscripción de la adjudicación pareció acomodarle, por resultarle inocua, ya que se encontraba cancelada mediante la inscripción posterior, pues no estaba más que cancelando una inscripción pretérita, que a esa época no era otra cosa que una inscripción de papel, que



por lo mismo, no mermaba su cartera inmobiliaria, conformándose con la nulidad declarada porque a la fecha el inmueble ya se encontraba vendido y estaba íntegra y oportunamente pagado el precio, sin notificarle de dicha resolución para efectos de poder defender sus derechos.

Finaliza señalando que, en la forma en que se hacen consistir los hechos del juicio, el plazo de prescripción no estaba expirado a la fecha de notificación de la demanda, pues la omisión de informar en que incurrió el banco, y la consecuente indefensión, ha sido sostenida en el tiempo y durado hasta la fecha, habiendo tomado conocimiento solamente cuando se le notificó por avisos con fecha 28 de mayo de 2014, de la demanda rol C-24003-2012 deducida en su contra ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, por lo que a partir de dicha fecha se contabilizaría el plazo de prescripción, siguiéndose de ello que a la fecha de notificación de la demanda de autos, la acción no se encontraría prescrita, concluyendo que hay un amplio repertorio de fechas posibles para marcar el inicio de la prescripción alegada por el demandado, pero ninguna de ellas permite dar la acción por prescrita a la fecha de notificación de la demanda, no siendo la inscripción el hito de contabilización de dicho plazo liberatorio.

Por lo que solicita tener por evacuada la réplica dentro del plazo legal, y se rechacen las alegaciones y fundamentos esgrimidos en la contestación.

Al folio 24, el demandado evacuó el trámite de la dúplica, ratificando todo lo expuesto en el escrito de contestación de la demanda solicitando que se niegue lugar a la demanda en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Al folio 29, se celebró audiencia de conciliación, con la asistencia del apoderado de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada, no produciéndose, en atención a la rebeldía ya referida.

Al folio 31, se recibió la causa a prueba, resolución que fue modificada a folio 38.

Al folio 112, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN

PRIMERO: Que la parte demandada, al momento de contestar la demanda, opuso excepción de prescripción respecto de cualquiera obligación que para el Banco de Chile derive de la compraventa antes referida y que sirva de causa de pedir a la acción, por cuanto todas sus obligaciones derivadas de



su carácter de vendedor se hicieron exigibles el día 14 de enero de 2010, fecha de celebración del contrato de compraventa, habiendo transcurrido con creces el plazo de prescripción de cinco años previsto en el artículo 2515 del Código Civil entre esa fecha y el día de notificación de la demanda, el día 19 de enero de 2018.

SEGUNDO: Que la parte demandante, al evacuar el trámite de la réplica, señaló respecto de la excepción de prescripción alegada por la contraria, que el contrato de compraventa comprende distintas acciones, cada una con sus propios plazos de prescripción, siendo deber de la parte demandada señalar de modo preciso cuál es la acción que se pide declarar como prescritas y el tiempo desde el cual debe contarse, correspondiendo en el caso de marras a una acción indemnizatoria por incumplimiento, que no puede contarse sino desde que acontece un hecho que merezca ser calificado de incumplimiento.

Expresa que esta acción persigue un incumplimiento del contrato que quedó condicionado a que se haya efectuado la tradición, no siendo la inscripción el hecho que origina el daño reclamado, y resultando discutible que el banco demandado sostenga que sus acciones se extinguieron por prescripción liberatoria, pues equivaldría a sostener que corre prescripción sin interés, no encontrándose prescrita la acción al momento de notificar la demanda, pues la omisión de informar a su comprador en que incurrió el banco ha sido sostenida en el tiempo y formalmente ha durado hasta la fecha, tomando conocimiento de la desaparición de los asientos registrales del banco, con fecha 28 de mayo de 2014, por lo que partir de esa fecha es que puede contabilizarse el plazo de prescripción.

TERCERO: Que la institución jurídica de la prescripción forma parte de un sistema jurídico proteccional, cuyo objetivo último es el de otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas que ligan a los sujetos de derecho, así como la debida tutela de los mismos, en pos de que los partícipes de dichas relaciones no se hallen vinculadas jurídicamente entre sí de forma indefinida, causando con ello incertidumbre e inestabilidad en las situaciones reguladas por nuestro ordenamiento jurídico.

Por una parte, el ordenamiento otorga protección al acreedor, garantizando el ejercicio pacífico de su derecho y en definitiva la eficacia; protegiendo a su vez al sujeto pasivo de la relación, a través del establecimiento de normas de orden público que limitan el alcance real y permanencia del deber que emana de esta relación.

La prescripción alegada en estos autos, extintiva o liberatoria, permite la estabilidad de los derechos, dando seguridad jurídica a los sujetos de derecho,



y en definitiva constituye una sanción para el actor negligente que no ha hecho valer sus derechos en el lapso de tiempo que establece la ley.

Se trata entonces, de una institución universal de orden público, puesto que cuando la ley estima que determinada relación jurídica amerita no extinguirse a través de la prescripción liberatoria, lo señala expresamente, como en la acción de reclamación de estado civil, la acción de partición, etc.

CUARTO: Que, para resolver esta excepción, deberá tenerse presente que el citado contrato se celebró con fecha 14 de enero del año 2010, inscribiéndose el dominio a nombre del demandante de autos el día 03 de febrero de 2010.

Luego, se entendería que la obligación del vendedor, en este caso Banco de Chile, es la de hacer la tradición de la cosa vendida, que en nuestro ordenamiento sigue el sistema registral y se obtiene a través de la inscripción del inmueble en los registros respectivos, a lo cual se dio cumplimiento el día 03 de febrero de 2010.

QUINTO: Para efectos de computar el plazo de prescripción, debemos tener en consideración, que al momento de celebrarse el contrato de compraventa entre las partes, surgieron entre ellas las obligaciones propias de un contrato de estas características: la obligación de pagar el precio por la parte compradora; y por parte del vendedor, la obligación de transferir el dominio del inmueble, a través de la tradición material de la propiedad, esto es su entrega física y jurídica mediante la inscripción del dominio en el respectivo Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

SEXTO: Que el artículo 2514 del Código Civil, establece que el plazo para la prescripción “**Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible**”, correspondiendo en el caso de marras al día 14 de enero de 2010, habiendo transcurrido latamente el plazo de cinco años que establece el artículo 2515 de dicho cuerpo legal, el cual establece que las acciones y derechos ajenos, exigen solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, lo que permite concluir a esta Magistratura que la acción deducida en autos se encuentra indefectiblemente prescrita, por lo que deberá acogerse la excepción deducida, como se dirá en lo resolutivo del fallo.

Que a mayor abundamiento, inclusive en el caso de considerar que el plazo de la prescripción comenzara a correr desde la de inscripción del dominio a nombre del actor, momento en que el demandado cumplió sus obligaciones de vendedor transfiriendo el dominio de la propiedad al actor, el tiempo que determina la ley para la prescripción se encuentra también evidentemente cumplido.



SÉPTIMO: Que cabe hacer presente que el demandante alegó la falta de precisión de la acción cuya prescripción se solicita, así como el tiempo que debía transcurrir para ello, para los efectos de su contabilización, ya que la compraventa contiene una serie de obligaciones y cada una tiene un plazo distinto, por lo que su petición no se encontraría prescrita, ya que el cómputo debe contarse desde el incumplimiento del contrato que quedó condicionado a que se efectuaría la tradición.

OCTAVO: Que yerra el actor en sus alegaciones, toda vez que el contrato de compraventa es uno solo y las obligación a las que quedan sujetos sus actores están claramente delimitadas en la ley; por lo que el comprador dio estricto cumplimiento a su obligación de tradición tanto jurídica como material, declarando el comprador expresamente en dicho contrato, que por lo demás es ley para las partes que conocía y aceptaba el estado material, jurídico y administrativo de la propiedad, **vendíéndose ad corpus, con todos sus derechos, costumbres, embargo o litigio entre otros**, que no se alzaren mediante ella; e inclusive en su cláusula quinta se señaló que la propiedad se encontraba ocupada liberando al Banco de la acción de desocupación.

De todo lo anterior se colige, que el comprador sabía o debía saber la situación en que se encontraba el inmueble, por lo que no puede ahora alegar que tuvo conocimiento de todo aquello recién el 25 de mayo de 2014, con motivo de otro juicio.

NOVENO: Que sin perjuicio de lo anterior, se individualizará la prueba rendida por ambas partes, y en este contexto la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos de su acción, rindió la siguiente prueba documental, además de testimonial y confesional:

- i. Oferta de compra y cierre de negocio, de fecha 10 de diciembre de 2009.
- ii. Copia autorizada por el Archivo Judicial de escritura pública de contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 14 de enero de 2010, ante Juan Francisco Álamos Conejero Notario Reemplazante del Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago.
- iii. Certificado de Dominio Vigente de fojas 7299, número 10744, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con vigencia al día 20 de marzo de 2013.
- iv. Certificado de Dominio Vigente de fojas 7299, número 10744, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con vigencia al día 29 de noviembre de 2017.



v. Copia de sentencia dictada por el 16° Juzgado Civil de Santiago, en causa rol C-518-2005, caratulados “Banco de Chile con Inversiones Industriales Til-Til y otra”, de fecha 23 de marzo de 2006, mediante la cual se declara nula la notificación y requerimiento de pago efectuadas a los ejecutados.

vi. Copia de sentencia dictada por el 16° Juzgado Civil de Santiago, en causa rol C-518-2005, caratulados “Banco de Chile con Inversiones Industriales Til-Til y otra”, de fecha 30 de mayo de 2007, que acoge parcialmente la excepción de prescripción opuesta y ordena seguir adelante con la ejecución.

vii. Copia de sentencia dictada por la Corte Suprema de fecha 30 de diciembre de 2010, que revoca la sentencia dictada por el 16° Juzgado Civil de Santiago, en causa rol C-518-2005, caratulados “Banco de Chile con Inversiones Industriales Til-Til y otra”, de fecha 30 de mayo de 2007 y en su lugar se declara que se acoge en su integridad la excepción de prescripción deducida y se absuelve de la ejecución a los demandados.

viii. Copia de sentencia dictada por el 16° Juzgado Civil de Santiago, en causa rol C-518-2005, caratulados “Banco de Chile con Inversiones Industriales Til-Til y otra”, de fecha 13 de mayo de 2011, que declara nula la adjudicación del inmueble por Banco de Chile, ordenando al Conservador de Bienes Raíces de Santiago a cancelar la inscripción de dominio.

ix. Copias de resoluciones, actuaciones y presentaciones en la causa rol C-24003-2012, caratulados “Banco de Chile con Inversiones Industriales Til-Til y otra”, seguida ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, tales como la demanda, solicitud de medida precautoria, estampes receptoriales de notificación y cancelación de inscripción.

x. Copia de sentencia dictada por el 25° Juzgado Civil de Santiago, en la causa rol C-24003-2012, caratulada “Torres con Banco de Chile”, de fecha 12 de noviembre de 2015, que acoge parcialmente la demanda de reivindicación interpuesta en contra del actor y se le ordena restituir el inmueble de marras, ordenando al Conservador de Bienes Raíces de Santiago a cancelar la inscripción respectiva.

xi. Copia de certificación de nota emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 28 de octubre de 2016, en que consta que realizó las anotaciones de cancelación del título de dominio a nombre del actor.

xii. Copia de escrito de reposición interpuesto por el Banco de Chile ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, rol ingreso Corte 4061-2015.



xiii. Copia de sentencia emitida por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 07 de enero de 2016 que confirma la resolución de 02 de septiembre de 2015 que acogió el incidente de desistimiento deducido por el actor en causa rol C-4061-2015, seguida ante el 23° Juzgado Civil de Santiago.

xiv. Copias de demanda de indemnización de perjuicios deducida en contra del actor, en la causa rol C-518-2005, caratulada “Banco de Chile con Inversiones Industriales Til-Til y otra”, seguida ante el 16° Juzgado Civil de Santiago.

xv. Tasación de bien raíz de calle Cleveland N° 78436 realizada por el servicio de tasaciones MELIPROTEC.

xvi. Liquidaciones de remuneraciones emitidas por la Dirección de Finanzas de Carabineros de Chile a nombre del demandante Orlando Parra Bucarey, emitidas entre el mes de enero de 2009 y el mes de octubre de 2018, ambos inclusive.

xvii. Certificado de deudas emitido por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, Sección fondo de Ahorro Habitacional de Carabineros de Chile de fecha 15 de noviembre de 2018.

DÉCIMO: Que, además la parte demandante rindió prueba testimonial al folio 53, compareciendo al efecto Patricia del Carmen Soto Iturbe, Jonathan Samuel Ossandón, y Nicolás Germán Santiago Soto, quienes previa y legalmente juramentados e interrogados al tenor de la interlocutoria de prueba de folio 31, exponen respecto a los puntos de prueba 2 y 4, dando cuenta del contrato de compraventa celebrado entre las partes y los perjuicios ocasionados al actor por el eventual incumplimiento del demandado de sus obligaciones contractuales.; afirmando la primera que estuvo presente en la oficina del banco Chile y que le habría afirmado al Sr Parra que los iban a hacer el estudio de títulos que la propiedad estaba limpia y sin vicios; refiriéndose asimismo a las licencias siquiátricas que perjudicaron al Sr. Parra ya que perdió el dinero pagado y la casa, ratificando el segundo que perdió la casa y el dinero invertido, agregando que había pedido un crédito y las licencia médicas, siendo cambiado de trabajo, el último refiere sobre todo el estado anímico del actor.

DÉCIMO PRIMERO: Que también la demandante compareció a estrados al folio 92, en absolución de posiciones de Marcos Parga Yavar, , en representación de Banco de Chile, señalando sucintamente que conoce algunos antecedentes de la causa, negando que era gerente general del Banco en mayo del 2014, así como también que lo era de grandes empresas al 10 de enero del 2010; niega también ser gerente del área inmobiliaria del Banco.



Afirma que a esta última fecha la entidad bancaria contaba con un comité de ética cuyo objeto está resumido en sus estatutos, contestando acerca de distintas funciones del Comité de ética y del área de comunicaciones.

DÉCIMO SEGUNDO: Que por su parte ninguna prueba rindió en orden a acreditar los asertos vertidos en su contestación.

DÉCIMO TERCERO: Que la demás prueba rendida y alegaciones en nada alteran lo concluido, teniendo en especial consideración la excepción de prescripción de la acción.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto por los artículos 1545, 1546, 1698, 2492 y siguientes, 2514, 2515 y siguientes del Código Civil y 144, 170, 254, 341, 342, 346, 384, 399 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas pertinentes, SE RESUELVE:

- I. Que se acoge la excepción de prescripción opuesta por el demandado y en consecuencia se rechaza en todas sus partes la demanda deducida en lo principal del folio 1.
- II. Que no se condena en costas al demandante por estimar que ha tenido motivo plausible para litigar.

Notifíquese, dése copia y archívese en su oportunidad.

ROL N° C-34.753-2017

DICTADA POR DOÑA SYLVIA PAPA BELETTI, JUEZ TITULAR.-

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, once de Noviembre de dos mil diecinueve**

