

C.A. de Santiago

Santiago, veintiséis de junio de dos mil veinticuatro.

Vistos:

Se confirma la sentencia apelada, dictada con fecha 30 de diciembre de 2022, por el Sexto Juzgado Civil de Santiago en causa Rol C-41882-2018.

Acordado lo anterior con el voto en contra de la abogada integrante M. Fernanda Vásquez Palma, quien fue de opinión de revocar la sentencia sobre la base de los siguientes argumentos:

1.- Que, con fecha 27 de diciembre de 2018, compareció Ricardo Morales Hyde, en representación de la sociedad Inmobiliaria IBO Limitada, interponiendo demanda de cumplimiento de contrato de compraventa e indemnización de perjuicios, en contra del Banco Santander Chile SA, sociedad del giro de su denominación, representado por su gerente general don Claudio Melandri Hinojosa, en razón de que este último no cumplió con la entrega de un inmueble comprado en el año 2015, pese a haber pagado el precio íntegramente. En subsidio de ello, interpone otras demandas.

2.- Que, el conflicto jurídico surge porque la referida compraventa nunca logró ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces. La demandada señala que hizo lo posible por solucionar este inconveniente, pero que tal hecho no es de su responsabilidad, sino que corresponde a un acto de autoridad.

3.- Que, el Tribunal acoge este argumento, señalando en el considerando séptimo de la sentencia impugnada que: "SÉPTIMO: Que el tenor de dichos instrumentos, en particular, los signados con los números 2), 8), 9), 10), 11), 16) y 17), forman convicción en esta Sentenciadora en cuanto a que, una vez conocida por el Banco Santander la expropiación inscrita con fecha 25 de mayo de 2010, al serle rechazada la inscripción conservatoria de la compraventa que intentó en el 2015, según afirma la actora realizó, al contrario de lo sostenido por la actora, varias gestiones y diligencias orientadas a soslayar el obstáculo que le impedía cumplir su obligación de transferir la propiedad vendida mediante la inscripción del título, a saber, la anotación de la expropiación parcial en favor del Fisco, de manera que se tendrá por acreditado en autos que el Banco Santander empleó en el cumplimiento de dicha obligación, no solo la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, sino la que aun las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en ellos".



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: NCLKXXJXRHK

A partir de este razonamiento, procede a rechazar la demanda de cumplimiento de contrato y las restantes intentadas por la actora, con costas.

4.- Que, el *quid* del asunto se centra, entonces, en determinar si el argumento señalado por el banco demandado logra excusar o justificar su incumplimiento.

Para estos efectos, debemos recordar que el artículo 1793 del Código Civil, dispone que *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio”*.

Las obligaciones del vendedor se asientan en el artículo 1824 del Código Civil dispone: *“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.*

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II”.

Por su parte, el artículo 1826 del citado cuerpo legal, prescribe:

“El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato o a la época prefijada en él.

Si el vendedor por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador a su arbitrio perseverar en el contrato o desistir de él, y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales.

Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo.

Pero si después del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega, aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando, o asegurando el pago”.

Finalmente, resulta relevante el artículo 1833 del Código del ramo, señala: *“Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.*

Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos; y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso 2.º del artículo precedente”.

5.- De estos preceptos resulta claro que el vendedor tiene dos obligaciones: la de entregar la cosa vendida y de sanear los vicios. La primera de ellas resulta principal y esencial al contrato de compraventa.



En el caso de los inmuebles, la entrega de la cosa se perfecciona por medio del mecanismo de transferencia contemplado en la ley, esto es, la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Como sabemos, todo contrato debe ejecutarse de buena fe, lo que implica que las partes deben emplear el cuidado esperado (Artículo 1546 Código Civil).

6.- Que, nos encontramos en presencia de una obligación de resultado y, de acuerdo con lo expresado en el artículo 1547 del Código Civil, el deudor será responsable de culpa leve en los contratos de utilidad recíproca, y no lo será por caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora, o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega. Es decir, en ambos casos, quien debía acreditar que el incumplimiento no le era atribuible era el propio demandado.

7.- Que, la parte demandada esgrime que el incumplimiento contractual se debe a un caso fortuito o fuerza mayor, al tenor de lo dispuesto en el artículo 45 del Código Civil, que en este caso exonera de responsabilidad al deudor de la obligación.

Que, la fuerza mayor o caso fortuito se describe en el artículo 45 del Código Civil como: *“Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”*

8.- Que, al deudor - en este caso, el vendedor- debía acreditar la concurrencia de los elementos de la eximente alegada, esto es: la imprevisibilidad, irresistibilidad y su ausencia de culpa.

Para probar lo anterior, acompañó la documentación que se recoge en el considerando sexto de la sentencia impugnada:

- 1) Copia de Ebook, extraído de la página web del Poder Judicial, de la causa Rol V 93-2018 del 3° Juzgado Civil de Valparaíso, iniciada con motivo de reclamo interpuesto por el Banco Santander Chile en contra del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso;
- 2) Copia de Ebook, extraído de la página web del Poder Judicial, de la causa Rol V 14-2019 del 5° Juzgado Civil de Valparaíso, iniciada con motivo de reclamo interpuesto por el Banco Santander Chile en contra del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso;



- 3) Copia de contrato de compraventa celebrado entre el Banco Santander Chile y Delfrío Frigorífico de Valparaíso S.A., mediante escritura pública de 29 de octubre de 2009, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yavar;
- 4) Copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el Banco Santander Chile e Inmobiliaria IBO Limitada, mediante escritura pública de 29 de octubre de 2009 otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yavar;
- 5) Copia de inscripción de dominio a nombre del Banco Santander Chile, de Fojas 3140 vuelta Número 5234 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, respecto de la Parcela Forestal N 278-A, ubicada en el Fundo Las Mercedes, lado Oriente, hoy Avenida Bernardo O Higgins N 80, comuna de Valparaíso, en cuyo margen aparece anotada la inscripción de la expropiación a favor del Fisco de Chile respecto del lote 27- 2;
- 6) Copia de inscripción de expropiación en favor del Fisco de Chile, ordenada por Decreto Supremo N 388 de 19 de marzo de 2001 del Ministerio de Obras Públicas, de Fojas 1469, número 2448 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, respecto del Lote 27-2,
- 7) Copia de Decreto N 388 de 19 de marzo de 2001, del Ministerio de Obras Públicas, que ordena la expropiación del lote 27-2;
- 8) Copia de Oficio Ordinario N 000163, de 24 de enero de 2019, del Abogado Procurador Fiscal de Valparaíso de Consejo de Defensa del Estado, donde se comunica que no se accede a lo solicitado por el Banco Santander Chile, en el sentido de alzar la anotación marginal que consta en la inscripción de Fojas 3140 vuelta número 5234 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, referente a la expropiación del Lote 27-2;
- 9) Copia de reclamo presentado por el Banco Santander Chile en la causa Rol V 93-2018 del 3 Juzgado Civil de Valparaíso, por la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de inscribir el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre el Banco Santander Chile y Delfrío Frigorífico de Valparaíso S.A., mediante escritura pública de 30 de abril de 2015 otorgado en la Notaría de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yávar,
- 10) Copia de reclamo presentado por el Banco Santander Chile en la causa Rol V 14-2019 del 5 Juzgado Civil de Valparaíso, por la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de inscribir los contratos de compraventa celebrados mediante escritura pública de 30 de abril de 2015 otorgada en la



Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yavar, y de cancelar la anotación marginal de Fojas 3140 vuelta número 5234 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, que da cuenta de la expropiación antes referida,

11) Copia de oficio respuesta del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, presentado en la causa Rol V 93-2018 del 3 Juzgado Civil de Valparaíso,

12) Copia de oficio respuesta del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, presentado en la causa Rol V 14-2019 del 5 Juzgado Civil de Valparaíso,

13) Copia de sentencia dictada con fecha 22 de enero de 2019 por el 3 Juzgado Civil de Valparaíso en la causa Rol V 93-2018,

14) Copia de sentencia dictada con fecha 28 de junio de 2019 por el 5 Juzgado Civil de Valparaíso en la causa Rol V 14-2019;

15) Copia de contratos de compraventa celebrados entre el Banco Santander Chile y la Inmobiliaria IBO Limitada mediante escritura pública de 30 de abril de 2015 otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yavar;

16) Copia de escritura pública de rectificación de contrato de compraventa otorgada con fecha 2 de septiembre de 2015 en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yavar;

17) Copia de escritura pública de rectificación de contrato de compraventa otorgada con fecha 9 de diciembre de 2015 en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yavar; y en el folio 150, acompañó nuevamente los documentos señalados en los números 15), 16) y 17) precedentes.

9.- Que, de los documentos singularizados no es posible desprender la existencia de un caso de fuerza mayor, muy por el contrario.

El acto de autoridad al que alude el demandado corresponde a la negativa del Conservador de Bienes Raíces respectivo en orden a inscribir la escritura de compraventa, no por un mero capricho o un evento que podamos calificar de irresistible e imprevisible, sino por simple descuido o negligencia del vendedor.

El banco demandado arrendó el inmueble con opción de compra en el año 2009; conoció del acto expropiatorio en el año 2010 y, a pesar de ello, y de haber recibido el pago respectivo, pretendió vender el inmueble sin considerar lo anterior en el año 2015.

En otras palabras, los hechos descritos están lejos de configurar una eximente de responsabilidad, toda vez que el banco demandado tuvo conocimiento 5 años antes que la propiedad había sufrido una modificación de



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: NCLKXXJXRHK

su cabida, lo que ignoró completamente al confeccionar la respectiva compraventa.

El hecho que haya intentado rectificar su error con posterioridad a la celebración de la compraventa, no implica en modo alguno entender que haya actuado con la diligencia esperada, menos aún si consideramos que se trata de un sujeto comercial experto, del que resulta esperable un estándar de cuidado mayor, es decir, el de un profesional bancario.

Finalmente, las dos causas voluntarias que se enuncian fueron iniciadas luego que se presentara la demanda y no se perseveró en ello, de forma tal, que no cabe sino entender que el vendedor incumplió su obligación de entrega y ello otorga al acreedor, comprador en este caso, las acciones que correspondan, entre las que se encuentra el cumplimiento forzado del contrato con indemnización de perjuicios (Artículo 1489 Código Civil).






10.- Que, así las cosas, la demanda de cumplimiento forzado debió acogerse, pues la parte demandada, pese a reconocer incumplimiento, no acreditó la causal eximente esgrimida, ni tampoco el grado de diligencia exigido en estos casos, tal como lo ordena el artículo 1547 del cuerpo legal citado.

Regístrese y devuélvase.

Redactó la abogada integrante M. Fernanda Vásquez Palma

N°Civil-5673-2022.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Juan Cristóbal Mera Muñoz e integrada por el ministro señor Tomás Gray Gariazzo y por la abogada integrante señora María Fernanda Vásquez Palma.

 <p>Juan Cristóbal Mera Muñoz Ministro Corte de Apelaciones Veintiséis de junio de dos mil veinticuatro 13:38 UTC-4</p> 	 <p>Tomás Guillermo Gray Gariazzo Ministro Corte de Apelaciones Veintiséis de junio de dos mil veinticuatro 14:08 UTC-4</p> 
 <p>María Fernanda Vásquez Palma Abogado Corte de Apelaciones Veintiséis de junio de dos mil veinticuatro 11:17 UTC-4</p> 	



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: NCLKXXJXRHK

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Juan Cristobal Mera M., Tomas Gray G. y Abogada Integrante Maria Fernanda Vasquez P. Santiago, veintiseis de junio de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a veintiseis de junio de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: NCLKXXJXRHK

C.A. de Santiago

Santiago, veintinueve de julio de dos mil veinticuatro.

Al escrito folio 52:

Vistos:

Apareciendo de los antecedentes que efectivamente se cometió una omisión en la dictación de la sentencia de fecha 26 de junio de 2024 respecto al Ingreso N°5673-2022 y habiéndose adoptado un acuerdo sobre el particular, se la **complementa** en el siguiente sentido:





Se confirma la resolución apelada de fecha tres de marzo de dos mil veintidós, dictada por el Sexto Juzgado Civil de Santiago en los autos Rol C-41.882-2018.

Téngase la presente resolución como parte integrante de la sentencia que se complementa.

Si bien concurre al acuerdo, no firma el ministro señor Mera por encontrarse haciendo uso de permiso administrativo.

N°Civil-5673-2022.

En Santiago, veintinueve de julio de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.

 <p>Tomás Guillermo Gray Gariazzo Ministro Corte de Apelaciones Veintinueve de julio de dos mil veinticuatro 13:21 UTC-4</p> 	 <p>María Fernanda Vásquez Palma Abogado Corte de Apelaciones Veintinueve de julio de dos mil veinticuatro 12:49 UTC-4</p> 
--	--



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WMFMXPWRNXX

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Tomas Gray G. y Abogada Integrante Maria Fernanda Vasquez P. Santiago, veintinueve de julio de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a veintinueve de julio de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WMFMPWRNXX