

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 17º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-13938-2020  
CARATULADO : HEREDIA/SCHAPIRA Y PEREZ INVERSIONES  
LIMITADA

**Santiago, veintiocho de Octubre de dos mil veintidós**

Vistos:

A través de presentación ingresada por Oficina Judicial Virtual con fecha 10 de septiembre de 2020, subsanada el 11 de enero de 2021, comparece don Marcelo Guerrero Sierra y Francisco Jiménez Bustamante, abogados, domiciliados en Magdalena 140, piso 20, comuna de Las Condes, en representación de don **LUIS FELIPE CUBILLOS VALENZUELA**, empleado, y de doña **PATRICIA FERNANDA HEREDIA**, de nacionalidad argentina, empleada, ambos domiciliados para estos efectos en calle Francisco Bulnes Correa N° 3640, casa 2, comuna de Las Condes, quienes interponen demanda de evicción con indemnización de perjuicios en contra de la sociedad **SCHAPIRA Y PÉREZ INVERSIONES LIMITADA.**, sociedad del giro de su denominación, rut 78.570.960-8, representada legal e indistintamente por don Javier Alan Schapira Pérez, arquitecto, o por don Marcelo León Schapira Eskenazi, empresario, todos domiciliados en Avenida Kennedy N° 4.844, comuna de Vitacura, y/o en Tuki Haka Vari s/n, comuna de Isla de Pascua, región de Valparaíso.

Fundan su demanda en que sus representados son cónyuges y están casados bajo el régimen de separación total de bienes. Antes del nacimiento de su primer hijo comenzaron a soñar en un proyecto inmobiliario de vida familiar: comprar algún sitio donde poder construir la casa que sería, por muchos años, el hogar de la familia Cubillos Heredia.

Relatan que tras haber ahorrado una suma de dinero que les permitiera pagar “un pie” de algún inmueble dentro del rango que estaban buscando y financiar el saldo con un crédito, comenzaron a mirar las distintas ofertas que se ajustaban a su presupuesto. En este contexto, indican que visitaron la página web [www.procasa.cl](http://www.procasa.cl), en la que se ofrecía un sitio con las características de tamaño, ubicación y precio que estaban buscando. Entre la información que aparecía sobre ese sitio en aquella página web, se encontraba el nombre del corredor de propiedades que ofrecía el sitio, Ricardo Vial y Compañía Ltda., y el contacto del ejecutivo de esa corredora con el que había que interactuar, a saber, el señor Enrique Williams.

Señalan que sus representados se pusieron en contacto con el señor Williams y de ese modo comenzaron las negociaciones destinadas a adquirir el referido sitio. El señor Williams informó a sus representados que la propietaria y vendedora del sitio era la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada.



Foja: 1

Afirman que, finalmente, la negociación se cerró con éxito y por escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca, otorgada el día 3 de marzo de 2017 ante Joaquín Labbé Donoso, Notario Suplente del Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago don René Benavente Cash, bajo el número de repertorio 7.311-2017, los demandantes compraron –en comunidad– a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, el inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N°2.097, que corresponde al sitio número 14 de la manzana D, del plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, con el propósito de construir en él la casa que sería su hogar familiar.

Agregan que la referida escritura de compraventa fue inscrita en el Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas 22.181, bajo el N° 31.949.

Aseveran que, de acuerdo a lo expresado en la cláusula primera de la escritura de 3 de marzo de 2017, la sociedad vendedora, Schapira y Pérez Inversiones Limitada, había adquirido el Inmueble por compra realizada a la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Limitada, por escritura pública de fecha 20 de junio del año 2016, otorgada en la Trigésima Tercera Notaría de Santiago, ante la Notario doña Verónica Torrealba Costabal, suplente del titular don Iván Torrealba Acevedo. En dicha escritura la sociedad Inmobiliaria los Almendros compareció representada por la sociedad Inversora Mevilca Limitada y ésta última a su vez por su delegado, don Patricio Meléndez Infante.

Acotan que el precio de la compraventa ascendió, según se expresa en la cláusula tercera de la escritura de 3 de marzo de 2017, a la suma de 10.200 Unidades de Fomento (diez mil doscientas unidades de fomento) que a esa fecha equivalían a \$279.247.258.- Luego, considerando el valor de la Unidad de Fomento al día 1 de septiembre de 2020 (\$28.680,37.-), la suma en pesos correspondiente al precio pagado es de \$292.539.774.-

Evidencian que, en esta misma cláusula, se consignó la forma en que se pagó dicho precio, a saber: a) Con la suma de 2.040.- Unidades de Fomento, que sus representados pagaron en ese mismo acto al vendedor (o “el pie”), y b) Con la suma de 8.160.- Unidades de Fomento, que el Banco de Crédito e Inversiones entregó directamente a la vendedora, en virtud del mandato que sus representados le dieron para proceder de ese modo (en la cláusula quinta de la escritura de 3 de marzo de 2017). Lo anterior, con cargo al mutuo o préstamo de dinero que el referido banco le otorgó a sus representados por la misma suma de dinero (8.160.- UF), según se consigna en la cláusula quinta de la escritura de 3 de marzo de 2017.

Refieren que, en cuanto a las condiciones del mutuo se consignaron en la cláusula sexta de la escritura de 3 de marzo de 2017, la que en lo medular señala que: El mutuuario se obliga a pagar al Banco la expresada cantidad de ocho mil ciento sesenta Unidades de Fomento, en el plazo de siete años correspondiente a ochenta y seis meses por medio de ochenta y



**Foja: 1**

cuatro dividendos mensuales, vencidos y sucesivos de ciento seis coma dos mil setecientas treinta y una Unidades de Fomento, cada uno de ellos.

Alegan que cuando sus representados ya estaban embarcados en los pasos previos y necesarios para comenzar la construcción de su casa, entre ellos la contratación de un arquitecto para la realización del proyecto de arquitectura –e incluso habiendo recibido este proyecto–, en el mes de diciembre de 2017 recibieron un llamado del abogado don Juan Ignacio Piña Rochefort, para informarles que representaba al señor Patricio Meléndez Infante, quien habría comparecido en representación de la parte vendedora en la escritura pública de 20 de junio de 2016, por la que la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada habría adquirido el Inmueble que posteriormente le vendió a sus representados.

Explican que el Sr. Piña, informó que en representación del señor Patricio Meléndez Infante había interpuesto una querrela en contra de quienes resultaren responsables de los hechos constitutivos de los delitos de falsificación y uso malicioso de instrumento público falso, usurpación de identidad y estafa residual, cometidos por una persona que hasta ese entonces era desconocida y que habría suplantado al señor Meléndez en la comparecencia a la escritura de 20 de junio de 2016.

Manifiestan que la referida querrela fue presentada ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, con fecha 22 de noviembre de 2017, bajo el RIT N°20336- 2017 y se fundó fácticamente en las circunstancias que ya le había señalado el abogado don Juan Ignacio Piña a su representado Luis Felipe Cubillos, esto es que: el señor Meléndez no había comparecido a la escritura de compraventa de fecha 20 de junio de 2016, otorgada ante la notario suplente doña Verónica Torrealba Costabal y por la cual Inmobiliaria Los Almendros vendió a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada el inmueble que posteriormente esta última sociedad le vendió a sus representados, señalando que de alguna manera alguien había suplantado al señor Meléndez en la comparecencia.

Señalan que en la investigación realizada por el ministerio público, la Brigada de Delitos Económicos Metropolitana de la Policía de Investigaciones de Chile pudo establecer que don Patricio Meléndez Infante no había comparecido a la escritura de 20 de junio de 2016 y que quien había suscrito la escritura, haciéndose pasar por él, era un individuo de nombre Pedro Miguel Lozano Zúñiga, para lo cual presentó a la notario suplente Verónica Torrealba una cedula de identidad con su fotografía y el nombre y número de cédula de Patricio Meléndez Infante.

Relatan que con fecha 19 de diciembre de 2019 se realizó ante el Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago, un procedimiento abreviado en el que el Ministerio Público acusó a Pedro Miguel Lozano Zúñiga –que a esa fecha se sabía que era la persona que había suplantado al señor Meléndez en la escritura de fecha 20 de junio de 2016–, por el delito de estafas reiteradas. En esa misma audiencia el magistrado que la dirigió,



Foja: 1

señor Cristián Luis Sánchez Rivera, Juez del Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago, dictó sentencia condenatoria en contra del acusado Lozano, la que se encuentra firme y ejecutoriada.

Exponen que, en la señalada sentencia se resolvió: *“I.- Que se condena a PEDRO MIGUEL LOZANO ZÚÑIGA, ya individualizado, a la pena TRES AÑOS Y UN DÍA DE PRESIDIO MENOR EN SU GRADO MÁXIMO, a las accesorias de inhabilitación absoluta o perpetua para derechos políticos y la inhabilitación absoluta para cargos u oficios públicos mientras dure la condena, al pago de una multa a beneficio fiscal de 5 DE UTM, al COMISO de la cédula de identidad incautada y a la cancelación de las inscripciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fojas 46905 número 67054 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016 y fojas 22181 número 31949 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017 y, por su responsabilidad como AUTOR del delito de Estafas reiterada, previsto y sancionado en el artículo 468 del Código Penal, hecho ocurrido en la comuna de Santiago, durante el año 2016, que se encuentra en grado de ejecución de CONSUMADO.”*

Refieren que las inscripciones canceladas por la sentencia definitiva aludida, que se encuentra firme, corresponden a la de la Sociedad Inversiones Schapira y Pérez Limitada –la primera mencionada en la parte resolutive– y la que favorecía a sus representados –la segunda inscripción que se menciona–. Así consta en nota marginal de la inscripción de fojas 22181 número 31949 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017: *“Cancelación de Inscripción.- Carátula: 15911754 Por sentencia ejecutoriada de fecha del 7º Juzgado de Garantía de Santiago, en causa RUC 1710052463-5, RIT 20336-2017, cuya copia queda agregada al final del registro del presente mes con el número 455, se ha ordenado cancelar la inscripción del centro, manteniéndose vigente a la fecha de la presente nota, la inscripción de Fojas 57305 N°56894 del Año 2003.- Santiago, 15 de Enero del año 2020.- Luis Maldonado Croquevielle.”*

Hacen presente que, mucho antes de que se dictara la sentencia condenatoria penal que canceló la inscripción que existía a favor de sus representados, concretamente, con fecha 4 de junio de 2018, la Sociedad Inmobiliaria Los Almendros Ltda., interpuso una demanda en contra de la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Ltda., a fin de que se declarare la nulidad absoluta del contrato de compraventa de bienes raíces supuestamente celebrado por escritura pública con fecha 20 de junio de 2016 en la Notaría de Santiago de Iván Torrealba Acevedo, entre la Sociedad Inmobiliaria Los Almendros Limitada y el adquirente la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada.

Agregan que en aquella acción principal se solicitó que la demanda fuese acogida y que el Tribunal declarase la referida nulidad, retrotrayendo todos los efectos que pudiere haber producido, volviéndose al estado de cosas previo a la celebración de la escritura de 20 de junio de 2016 y, en



**Foja: 1**

especial, volviese la propiedad transferida (el Inmueble) al patrimonio de la sociedad vendedora, oficiando al Conservador de Bienes Raíces de Santiago para que cancele la inscripción de dominio que rola a fojas 46905 número 67054 del año 2016 del Registro de Propiedad de Santiago.

Mencionan que, en un otrosí del escrito en que se dedujo la demanda de nulidad antes referida, la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Ltda., interpuso acción reivindicatoria en contra de sus representados don Luis Felipe Cubillos Valenzuela y doña Patricia Fernanda Heredia, por encontrarse en posesión del inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa Número 2097, que corresponde al sitio N°14 de la Manzana D, de la comuna de Las Condes, inscrita a fojas 22181, número 31949, correspondiente al Registro de propiedad del año 2017. La demanda reivindicatoria perseguía que se condenara a sus representados a restituir el inmueble del que la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Ltda., no estaba actualmente en posesión, cancelándose la inscripción en favor de sus representados.

Afirman que las demandas de nulidad y reivindicatoria interpuestas por la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Ltda., dio lugar a la causa rol C-16.397-2018, del 26 Juzgado Civil de Santiago. Añaden que una vez notificada la demanda reivindicatoria a sus representados, estos procedieron a solicitar en el mismo proceso que se citara de evicción a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, que era la demandada principal, a fin de que compareciera en su defensa ante la acción reivindicatoria presentada en contra de ellos por Inmobiliaria Los Almendros Limitada.

Postulan que esta solicitud se realizó el 20 de diciembre de 2018 y se fundó en los artículos 1837 y siguientes del Código Civil, y 584 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y, por supuesto, en que la cosa (el inmueble) respecto de la cual se ejerció la acción reivindicatoria había sido comprada por sus representados precisamente a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, la que, como vendedora, tiene la obligación de sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta (art. 1839 CC).

Refieren que por resolución de fecha 2 de enero de 2019, el 26° Juzgado Civil de Santiago accedió a la citación de evicción solicitada. Luego, el 28 de enero de 2019, la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada compareció a la citación de evicción y contestó la demanda de reivindicación interpuesta contra de sus representados. El procedimiento civil continuó hasta la audiencia de conciliación celebrada con fecha 9 de diciembre de 2019; no produciéndose conciliación.

Exponen que, luego de la audiencia de conciliación y de que el tribunal quedara en resolver la solicitud que se recibiera la causa a prueba, se decretó el archivo de los autos con fecha 10 de marzo de 2020. La inactividad de Inmobiliaria Los Almendros Ltda., se podría explicar porque días después de la celebración de la audiencia de conciliación se dictó, por



**Foja: 1**

el Juez del Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago, la sentencia condenatoria reseñada anteriormente, que ordenó la cancelación de las inscripciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fojas 46905 número 67054 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016 y la inscripción de fojas 22181 número 31949 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017. Indican que esta última, era la inscripción del Inmueble a nombre de sus representados y la primera corresponde a la de la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada.

Concluyen que, en razón de lo expuesto, sus representados perdieron el dominio y la posesión inscrita del Inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N° 2097, que corresponde al sitio N° 14 de la Manzana D, de la comuna de Las Condes, inscrito a fojas 22181, número 31949 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, en su totalidad. Adicionalmente, quedaron como deudores del mutuo vigente en favor del Banco BCI (el que actualmente les significa un desembolso mensual de aproximado, solo por mutuo, de 3 millones de pesos y que en las cartolas respectivas se expresa en Unidades de Fomento). En otras palabras, sus representados fueron privados de la totalidad de la cosa comprada, por sentencia judicial firme.

En cuanto al derecho, sostienen que el fundamento jurídico de la obligación que tiene la demandada sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada de sanear la evicción, se sustenta en la obligación de amparo del dominio y de la posesión pacífica que los vendedores deben otorgar a los compradores frente a las turbaciones y perturbaciones, ya sea en el dominio, posesión o goce del inmueble de autos, y que se encuentra consagrado expresamente en los artículos 1837 y siguientes del Código Civil.

Arguyen que el vendedor debe amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa. Si el comprador sufre la privación en el goce de la cosa, el vendedor tiene la obligación de indemnizarlo.

Refieren que la doctrina moderna, realizando un análisis íntegro de la doctrina tradicional sobre la evicción, ha concluido en la existencia de un concepto amplio de la obligación de saneamiento de la evicción. Esta amplitud conceptual de la obligación de saneamiento de la evicción también ha sido expuesta por nuestros tribunales superiores de justicia. Cita jurisprudencia en apoyo de sus alegaciones.

Destacan que sus representados citaron oportunamente de evicción a la demandada, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1843 del Código Civil y por ello la demandada compareció en calidad de citada de evicción y contestó la demanda reivindicatoria que se dedujo en contra de sus representados. Postulan que, de esta manera, se han configurado todos los supuestos que hacen procedente la acción de evicción y la consecuente obligación de saneamiento que pesa sobre el vendedor.

Detallan que la demandada fue citada de evicción, compareció a contestar la demanda en defensa de los intereses de sus representados y



**Foja: 1**

posteriormente el inmueble fue perdido totalmente; sus representados sufrieron evicción total en virtud de una sentencia judicial dictada en sede penal (lo que ha sido confesado por la propia demandada). Indican que en la especie se produjo la evicción total en los términos del artículo 1838 del Código Civil, ya que sus representados, en tanto compradores, han sido privados de la totalidad del inmueble en virtud de una sentencia judicial firme.

Explican que la obligación de sanear la evicción tiene dos objetivos: 1° defender al comprador de toda turbación o molestia originada por un tercero que se cree con derecho a la cosa, e 2° indemnizarlo si la turbación se ha materializado, como ha ocurrido en la especie.

Enfatizan que ha sido la propia sociedad demandada la que ha confesado judicialmente encontrarse obligada a indemnizar a sus representados por los hechos relatados.

Indican que, en efecto, la sociedad demandada interpuso demanda de indemnización de perjuicios en contra del Notario don Iván Torrealba Acevedo y en contra de la suplente doña Verónica Torrealba Costabal, acción en la que confesó que: *“Los daños sufridos por mi representada, y vinculados causalmente con la actuación de la codemandada Torrealba Costabal, consisten en primer lugar, en su obligación de tener que restituir a aquellos a quienes vendió el inmueble adquirido de Sociedad Inmobiliaria Los Almendros Limitada el total del precio de venta percibido, esto es, el equivalente de UF. 10.200.- razón de la evicción de la cosa, a consecuencia del ejercicio de las acciones judiciales, por parte de la referida sociedad, en su calidad de propietaria de su derecho de dominio sobre el inmueble, todo ello en aplicación de las reglas previstas en los arts. 1847 y siguientes del Código Civil (énfasis agregado).”*

Afirman que, en este sentido, la propia demandada ha confesado libre y espontáneamente que –a lo menos– debe restituir a sus representados el equivalente de 10.200.- Unidades de Fomento y que sus representados efectivamente han sido evictos. Lo anterior constituye una confesión judicial en los términos de los artículos 385 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y produce plena fe en contra de la demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1713 del CC. Los antecedentes de aquel procedimiento se tramitan ante el 21° Juzgado Civil de Santiago, autos rol C-26945-2019, caratulados Schapira y Pérez Inversiones Limitada con Torrealba y otra.

Sostienen que, al respecto, el artículo 1838 del CC señala que *“Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial”*. Reitera que el 7° Juzgado de Garantía en el juicio abreviado seguido en contra de Pedro Lozano Zúñiga, ordenó la cancelación de la inscripción de fojas 22181, número 31949 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que daba cuenta de la inscripción del inmueble en favor de sus



Foja: 1

representados, quienes han sido evictos, lo que ha sido confesado por la propia demandada.

Alegan que, adicionalmente, no existe ninguna causal de cesación de la obligación de sanear en la especie. Luego, el vendedor está obligado a sanear las evicciones que sufra el comprador, sea que el vendedor esté de buena o de mala fe, sea que ignore o conozca las causas de la evicción al momento de celebrarse la venta.

Bajo el subtítulo “Los perjuicios”, explican que la indemnización constituye un medio de reparación de los perjuicios causados al acreedor – en este caso al comprador– producto de la evicción. Agregan que nuestra jurisprudencia considera que constituye daño toda lesión a un interés legítimo de la víctima, ya sea de naturaleza patrimonial o extrapatrimonial (y no solamente los derechos subjetivos).

Acto seguido, en torno al “perjuicio patrimonial”, postulan que tanto en nuestra doctrina como jurisprudencia se ha generalizado el concepto de reparación íntegra del daño, de inspiración francesa y que justifica la indemnización de todos los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales, con el objeto de poner a la víctima en la situación probable en que se encontraría de no haberse producido el hecho dañoso. Indican que es unánime la doctrina y la jurisprudencia en distinguir entre el daño patrimonial y el daño extrapatrimonial.

Mencionan que el daño patrimonial, según la regla del artículo 1556 del Código Civil, puede definirse como aquel que tiene valor de mercado, presente, en el caso del deterioro o de la destrucción de una cosa corporal y de los gastos incurridos a propósito del incumplimiento contractual y/o acto ilícito (daño emergente), o futuro, cuando se pierden ganancias (lucro cesante). Su determinación, de uno u otro, se efectúa apreciándolo en concreto, analizando el estado anterior y el posterior del patrimonio de la víctima.

Explican que el daño sufrido por sus representados está constituido por el valor que debieron pagar por la cosa comprada (precio), los gastos incurridos a propósito de las turbaciones que debieron enfrentar y a ello debe sumar el costo de haber adquirido un mutuo para pagar el precio de la venta. Además, se debe considerar los gastos incurridos a propósito del proyecto arquitectónico para construir su casa, entre otros. El detalle del perjuicio patrimonial sufrido por sus representados es:

- a) Señalan que, tal como lo confesó la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada al demandar al notario titular de la Trigésima Tercera Notaría de Santiago y a su suplente, el primer perjuicio patrimonial –pero no el único según dicen– sufrido por sus representados, corresponde al precio de la venta del inmueble que fue pagado por ellos, ascendente a la suma de 10.200.- Unidades de Fomento. Indican que la demandada ya ha confesado que –a lo menos– debe indemnizar esta suma a sus representados.



Foja: 1

- b) Indican que además de dicho monto, se debe agregar el costo financiero, esto es, los intereses que han pagado y deberán seguir pagando a la entidad bancaria que les otorgó el mutuo con cuyo producto pudieron pagar el precio del inmueble a la vendedora y el costo de los seguros asociados. Alegan que estos intereses y seguros equivalen a la suma de 864.- Unidades de Fomento.
- c) Afirman que no solo existió un perjuicio por concepto del precio, sino que, además, por gastos operacionales, como comisiones, escrituras, estudios de títulos, conservador, notaría, impuestos, que ascienden a la suma de 341.- Unidades de Fomento.
- d) Refieren que, por otra parte, sus representados incurrieron en otros gastos, como el impuesto territorial, reja, proyecto de construcción, topografía, entre otros, que ascienden a 389.- Unidades de Fomento.
- e) Evidencian que, además, sus representados han incurrido en otra serie de costos judiciales y que, hasta el momento, ascienden a 630.- Unidades de Fomento.

Concluyen que el total de daños patrimoniales sufridos por sus representados, hasta la fecha, asciende a la suma de 12.424 Unidades de Fomento. Inserta un cuadro de imagen con dicho detalle.

Bajo el subtítulo “perjuicio extrapatrimonial”, manifiestan que todas las molestias, aflicciones, rabias, malestares, complicaciones, incertidumbre, sufrimiento en general, le han generado a sus representados un daño extrapatrimonial, el que se origina a consecuencia del actuar de la demandada y que por tanto debe ser indemnizado.

Sostiene que la reparación del daño moral tiene consagración constitucional en el artículo 19 N°1 que asegura el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de la persona, considerando el daño moral como atentado a un interés no económico y que afecta a la persona. Así toda lesión que implique una disminución a la integridad física o psíquica de una persona es un acto ilícito, porque esa integridad está asegurada por la Constitución.

Luego, postula que deben considerarse los siguientes parámetros al momento de determinar el monto de la indemnización destinada a reparar el daño ocasionados:

- 1) La entidad, naturaleza y gravedad del suceso o acto que constituye la causa del daño. Indican que sus representados se vieron amenazados y posteriormente privados de su derecho de propiedad, pero más que eso, se les arrebató un proyecto familiar: nada más y nada menos que el hogar que iba a ser el epicentro del amor e interacción familiar.
- 2) El derecho protegido. El derecho de propiedad de ambos representados, así como también el derecho a la salud y a la integridad psíquica.



Foja: 1

- 3) A la fecha no se ha cumplido con una de las obligaciones del vendedor, razón suficiente para dar por acreditada la culpabilidad de la demandada. Agregan que, en efecto, sus representados ya han sido evictos y no han sido indemnizados por la demandada, la que hasta la fecha no ha sufrido perjuicio alguno toda vez que ha conservado el precio que le fue pagado por sus representados.

Hacen presente que, debe considerarse que sus representados, además de haber sido privados del inmueble, se han visto obligados a seguir pagando el mutuo con el que financiaron parte del precio y adicionalmente deben soportar otros costos para tener un hogar en el que vivir. Pagan un mutuo por un inmueble del que fueron privados (fueron evictos) y además incurrir en otros gastos para poder tener un hogar donde vivir: se ven sometidos, mes a mes, a una presión económica y financiera muy difícil de soportar.

Alegan que por todo lo expuesto, atendido al daño moral sufrido, solicitan se sirva ordenar que la demandada pague a sus representados, por concepto de daño moral, una indemnización de 1.500 Unidades de Fomento a cada uno de ellos, esto es, 3.000 Unidades de Fomento en total o la suma que el tribunal estime en justicia y equidad otorgar en su favor, conforme al mérito del proceso.

Bajo el subtítulo “procedencia de la indemnización”, explican que los daños patrimoniales deben indemnizarse desde el momento que, según los hechos narrados, se verificó la evicción total de la cosa comprada por sentencia firme de fecha 19 de diciembre de 2019, del Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago. Agregan que la indemnización de los daños patrimoniales es procedente y hace responsable al vendedor. Primero, porque la ley así lo señala en el artículo 1847 del Código Civil, disposición en la que se incluyen conceptos como precio de la cosa (10.200 UF), costas legales del contrato (gastos operacionales), frutos, costas a consecuencia de la demanda (gastos en juicios y honorarios), el aumento de valor (otros gastos tales como edificaciones y/o construcciones), entre otros. Segundo, porque el Código Civil hace procedente la indemnización de todo otro perjuicio que de la evicción resultare al comprador, como inequívocamente se desprende de los artículos 1853, 1855 y 1840 del referido cuerpo normativo.

Afirman que, desde la fecha de la evicción, con pleno conocimiento de la ocurrencia de esta, la demandada ha hecho “vista gorda” de las necesidades de sus representados. Indican que la demandada conoce perfectamente su obligación de indemnización, así lo ha confesado, pero ha preferido mantenerse incólume, conservar su patrimonio y las ganancias obtenidas con el precio pagado por sus representados, y observar pacientemente como dos personas naturales –trabajadores dependientes, sin gran patrimonio– mes a mes deben soportar los daños ocasionados por su inactividad.



Foja: 1

Sostiene que nuestro ordenamiento jurídico no puede amparar la falta de diligencia del vendedor; no se puede amparar la inactividad una vez que los compradores han sido evictos totalmente de la cosa comparada. Los compradores no están obligados a esperar resilientes que, por mera caridad, el vendedor en algún momento decida indemnizarles los daños de la evicción. Precisamente por lo anterior es que todos los daños con ocasión de la evicción son indemnizables: los daños que se ocasionan en el momento de la evicción están amparados a la luz de lo dispuesto en el artículo 1847 del Código Civil y demás normas pertinentes, y los daños posteriores a la evicción –todos los perjuicios que de la evicción resultaren al comprador– están resguardados en virtud de lo dispuestos en los artículos 1853, 1855 y 1840 del Código Civil, y de las demás disposiciones generales de responsabilidad que contempla nuestro ordenamiento jurídico.

Postulan que, en efecto, el artículo 1853 describe las obligaciones del vendedor de la cosa evicta, particularmente para el caso en que la evicción sea parcial, estipulando que aun en ese caso, el vendedor está obligado a indemnizar “todo otro perjuicio que de la evicción resultare al comprador”. Si el legislador ha establecido aquella amplitud para el caso de la evicción parcial, entonces con mayor razón deberá observarse la misma regla en el caso de la evicción total, como ocurre en el caso de marras. Agregan que, a mayor abundamiento, el inciso 2° del artículo 1840 del mismo Código, señala que a la obligación que tiene el vendedor de amparar al comprador en la posesión de la cosa, le sucede la obligación de indemnizarle en dinero. En suma, se estaría en presencia de una acción indemnizatoria.

Exponen que, por su parte, el artículo 1855 del Código Civil establece que, si la sentencia niega lugar a la evicción, el vendedor no será obligado a indemnizar los perjuicios causados al comprador. A contrario sensu, si la sentencia da lugar a la evicción total de la cosa –como en el caso– el vendedor es obligado a indemnizar todos los perjuicios causados a sus representados.

Arguyen que, en otras palabras, la responsabilidad del vendedor por evicción, como fluye naturalmente de las disposiciones legales que rigen la materia, consideradas en su conjunto, no se agota con la mera restitución del precio, sino que comprende todo aquello que el comprador ha debido padecer a causa de la misma. Se trata, en definitiva, de una acción indemnizatoria que tiene por finalidad que el comprador quede indemne, en la misma posición en que se encontraba antes de celebrar la compraventa; cualquier interpretación en contrario deja al comprador en una injusta situación de indefensión, al no poder reclamar los perjuicios que indebidamente ha debido soportar.

Tras reiterar los ítems indemnizatorios por daño patrimonial, mencionan que en lo relativo al daño extrapatrimonial, desde el momento en que se produjo la evicción total de la cosa sus representados han debido soportar un malestar sin precedentes para ellos. Según dicen, este malestar



**Foja: 1**

se verifica por la inactividad de la demandada, la que pese a haber sido citada de evicción y tener pleno conocimiento de la evicción total de la cosa, optó por ignorar la situación de desmedro en que quedaron sus representados, conservar el precio que se le había pagado y ejercer acciones indemnizatorias contra el notario, tendientes a que a ella le indemnizen los perjuicios.

Recalcan que sus representados compraron el inmueble con la intención de vivir en él. Hoy no solo deben soportar una carga financiera relevante por el precio que le pagaron a la demandada, sino que también incurrir en otros gastos para tener un lugar en el que vivir. En estos tiempos de estallido social y pandemia cualquier familia chilena se hubiese visto conmocionada y afectada moralmente por la fuerte carga económica producto de la evicción y de la inactividad de la demandada, quien hasta la fecha conserva el precio pagado por el inmueble y no ha saneado a sus representados el daño sufrido. Esa inactividad genera mes a mes (cada momento en que se paga un dividendo o un arriendo) una aflicción, un sentimiento de injusticia, en fin, un perjuicio extrapatrimonial, que es el daño moral que demanda en el presente juicio.

Finalmente, bajo el subtítulo “Síntesis y peticiones concretas”, refieren que del mérito de los argumentos de hecho y de derecho expuestos, se concluye que al haber concurrido los requisitos establecidos en la Ley se deberá dar lugar a la presente acción de indemnización de perjuicios a raíz de la evicción sufrida por sus representados y condenar a la sociedad demandada a indemnizar el precio pagado en la compraventa, el costo financiero, gastos, impuestos y costos judiciales causados a sus representados a propósito de la evicción del inmueble adquirido, todos y cada uno de ellos descritos con detalle en el cuerpo de su demanda, con intereses, calculados desde la fecha en que se incurrió en cada uno de ellos hasta la fecha del pago efectivo, así como también la indemnización de los perjuicios extrapatrimoniales descritos anteriormente, y condenar a la demandada en costas.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de evicción con indemnización de perjuicios en contra de la sociedad Sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, ya individualizada, otorgarle tramitación y en definitiva declarar que se acoge la demanda de indemnización de perjuicios por evicción en todas sus partes, declarándose que la demandada deberá restituir a los demandantes el precio, costo financiero, costos operacionales, otros costos y costos judiciales, como los demás perjuicios patrimoniales que se reclaman y describen en el libelo; que la demandada, por concepto de perjuicios patrimoniales, debe pagar a los demandantes la suma de 12.424 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos al día del pago o, en subsidio, la suma que el tribunal considere procedente en conformidad al mérito de la causa y por concepto de perjuicios extrapatrimoniales, debe pagar a los demandantes la suma de



**Foja: 1**

3.000 Unidades de Fomento, esto es, 1.500 Unidades de Fomento a cada uno, en su equivalente en pesos al día del pago o en subsidio, la suma que el tribunal considere procedente en conformidad al mérito de la causa; mas los intereses sobre la suma indicada en el número 2) precedente, calculados desde la fecha en que se incurrió en tales gastos hasta la fecha del pago efectivo; con costas.

En el primer otrosí, en subsidio, los demandantes don Luis Felipe Cubillos Valenzuela y doña Patricia Fernanda Heredia, interponen demanda de nulidad y de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, todos ya individualizados. Acto seguido, solicita tener por reproducidos los hechos narrados en su demanda principal.

Luego, en cuanto al derecho invocado, postulan que la demandada vendió a sus representados un inmueble que no era de su propiedad. Indican que el contrato de venta de fecha 03 de marzo de 2017, se suscribió bajo el supuesto esencial de que la sociedad demandada era la propietaria del inmueble. Agregan que, bajo ese supuesto esencial y de buena fe, en la Compraventa se indica que sus representados han recibido materialmente el inmueble y se renuncia a la cláusula resolutoria a la luz de lo estipulado en la cláusula tercera de dicho contrato, la cual transcriben.

Sostienen que dicha cláusula es nula, toda vez que fue otorgada por sus representados bajo un supuesto esencial que estaba errado, esto es, que la demandada era propietaria del inmueble. Si sus representados hubieran estado en conocimiento que el inmueble no era de propiedad de la demandada, jamás habrían otorgado aquella cláusula en aquel sentido y no habrían renunciado a la acción resolutoria. Indican que siendo nula la cláusula tercera del contrato de Compraventa –en la parte pertinente–, la sociedad demandada no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones emanadas del referido contrato, esta es, la de dar y entregar el inmueble objeto de la Compraventa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1824 del Código Civil.

Concluyen que, como no se ha dado cumplimiento a esta obligación esencial del vendedor, sus representados se encuentran facultados para solicitar la resolución del contrato de compraventa, con la correspondiente indemnización de perjuicios, de conformidad con lo establecido en los artículos 1826 y 1489 del Código Civil.

Bajo el subtítulo “nulidad parcial del contrato de compraventa”, alegan que ello es así porque éste no se hubiese firmado en los términos en que finalmente se hizo, si sus representados hubiesen tenido conocimiento o, a lo menos, hubiesen sospechado, de que el inmueble no era de propiedad de la sociedad vendedora. Alegan que, en este sentido, la compraventa es nula porque aquella declaración y renuncia carecen de causa, o porque sus representados concurrieron y otorgaron la parte pertinente del referido contrato de compraventa con su voluntad viciada.



Foja: 1

Sostienen que se infringe lo dispuesto en el artículo 1467 del Código Civil. Indican que, en efecto, la causa, razón o, si se prefiere, el interés jurídico o supuesto de hecho determinante que legalmente se tuvo en vista para el otorgamiento de la compraventa con inclusión de declaración de entrega del inmueble y renuncia a la acción resolutoria, resultó, en definitiva, absolutamente inexistente y falsa. La motivación para otorgar la cláusula tercera de la compraventa, específicamente la parte pertinente, era que el inmueble que se vendía fuese de propiedad de la demandada.

Postulan que, en otras palabras, el motivo que indujo a sus representados a renunciar a la acción resolutoria era la creencia errada de que el inmueble era de propiedad de la demandada y que, en consecuencia, esta podría dar cumplimiento a su obligación de entrega. La renuncia de la acción resolutoria se sustenta en una causa falsa, la demandada no era la propietaria del inmueble, y aquello equivale a ausencia de causa.

Señalan que, en subsidio, en caso de estimarse que la compraventa, y su cláusula tercera en lo pertinente, si tiene una causa, igualmente aquella declaración y renuncia adolecen de un vicio de nulidad, a saber, de error. Tras definir el concepto de “error”, refieren que el desconocimiento que tuvieron sus representados al momento de suscribir el contrato de Compraventa – creer que la demandada era la verdadera dueña del Inmueble, cuando aquello no era así–, trae como consecuencia que la cláusula tercera del contrato de Compraventa, en aquella parte pertinente, sea nula, por haber sido otorgada –por sus representados– con su voluntad viciada por error, el cual además ha sido determinante, pues de no existir, en caso alguno, se habría renunciado a la acción resolutoria. La renuncia a la acción resolutoria solo tiene sentido si el vendedor es el verdadero dueño de la cosa y puede dar cumplimiento a su obligación de entrega, aunque sea a través del cumplimiento forzado con el auxilio del órgano jurisdiccional.

Por otro lado, en lo que se refiere a la posibilidad de que un contrato sea declarado nulo parcialmente, recalcan que así ha sido reconocido por la doctrina y jurisprudencia. Indican que, en el presente caso, el vicio solo afecta a una parte del acto o contrato, esto es, la declaración de entrega del inmueble y la renuncia a la acción resolutoria. Añaden que, de este modo, por los vicios denunciados y en consideración a la procedencia de la nulidad parcial, es procedente declarar que la cláusula tercera del contrato de Compraventa, en la parte pertinente, es nula. En consecuencia, aquel contrato puede ser resuelto con indemnización de perjuicios, en consideración a que la demandada no ha dado cumplimiento a su obligación de entrega.

Bajo el subtítulo “Resolución del contrato de Compraventa, con indemnización de perjuicios”, postulan que una de las principales obligaciones del vendedor es la de entregar la cosa que vende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1824 del Código Civil. Si incumple aquella obligación, en razón de lo dispuesto en los artículos 1826



Foja: 1

y 1489 del mismo cuerpo normativo, el comprador puede solicitar la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios.

Exponen que, si la cosa vendida corresponde a un inmueble, el vendedor cumple su obligación de entregar solo cuando realiza la entrega legal y material de este al comprador. Como es de suponer, la entrega legal se hace a través de la inscripción en el conservador respectivo y la entrega material cuando se pone al comprador en posesión real, efectiva y definitiva del inmueble. La entrega en la venta de inmuebles comprende ambos actos. Si falta o queda sin efecto una de las entregas, aunque la otra se haya verificado, el comprador siempre conserva el derecho para solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato de compraventa, con la correspondiente indemnización.

Señalan que, de este modo, la demandada no ha dado cumplimiento a su obligación de entrega de la cosa, pues el inmueble no está ni en posesión material ni legal de sus representados.

Bajo el subtítulo “los perjuicios”, afirman que el total de daños patrimoniales sufridos por sus representados, hasta la fecha, asciende a la suma de 12.424.- Unidades de Fomento, cuyo detalle es el mismo señalado en el en la demanda principal, a la cual se remite. Lo mismo respecto del daño extrapatrimonial, el cual avalúa en 1.500 UF para cada uno de los actores.

Previas citas legales, solicitan en subsidio de la demanda principal, tener por interpuesta demanda de nulidad y de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva declarar que:

- a) es nulo el contrato de Compraventa, otorgada el día 3 de marzo de 2017 ante Joaquín Labbé Donoso, Notario Suplente del Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago don René Benavente Cash, bajo el número de repertorio 7.311-2017, solo en aquella parte que señala: “[...] El comprador por su parte, declara haber recibido materialmente el inmueble objeto de este contrato a su total y entera satisfacción. A mayor abundamiento, las partes renuncian en forma expresa al ejercicio de la acción resolutoria que pudiera resultar del presente contrato, y declaran íntegramente cumplidas las promesas y compromisos, verbales o escritos, que hubieren convenido respecto del inmueble individualizado en las cláusulas precedentes”;
- b) la demandada ha incumplido con su obligación de entregar el inmueble a sus representados;
- c) se resuelve el contrato de Compraventa, otorgado el día 3 de marzo de 2017 ante Joaquín Labbé Donoso, Notario Suplente del Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago don René Benavente Cash, bajo el número de repertorio 7.311-2017;



Foja: 1

- d) la demandada, por concepto de perjuicios patrimoniales, debe pagar a los demandantes la suma de 12.424 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos al día del pago, o en subsidio, la suma que el tribunal considere procedente en conformidad al mérito de la causa;
- e) la demandada, por concepto de perjuicios extrapatrimoniales, debe pagar a los demandantes la suma de 3.000 Unidades de Fomento, esto es, 1.500 Unidades de Fomento a cada uno, en su equivalente en pesos al día del pago o en subsidio, la suma que el tribunal considere procedente en conformidad al mérito de la causa;
- f) se condene a la demandada a pagar los intereses sobre la suma indicada en la letra d) precedente, calculados desde la fecha en que se incurrieron en tales gastos hasta la fecha del pago efectivo;
- g) la demandada es condenada a las costas.

En el segundo otrosí, en subsidio de la demanda principal y de la del primer otrosí, interponen demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual en contra de la demandada, todos ya individualizados, solicitando tener por reproducidos los hechos narrados en su demanda principal.

En cuanto al derecho invocado, tras citar los artículos 1437 y 1545 del Código Civil, afirman que las personas morales o jurídicas deben tener la posibilidad de actuar en la vida jurídica, a través de actos y contratos, adquiriendo obligaciones y derechos, y expresando su voluntad. Dicha capacidad de ejercicio en la vida del derecho deriva de concebir a la entidad jurídica o moral como sujeto de derecho y de voluntad. Agregan que, en este orden de ideas, la persona jurídica, en tanto ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, puede obrar ilegalmente, incumplir obligaciones, ejecutar actos antijurídicos, con culpa o dolo, y causar daño a otra persona.

Luego, sostienen que en la especie concurren todos y cada uno de los requisitos necesarios para declarar la responsabilidad contractual que le asiste a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada respecto de sus representados. En primer lugar, alegan que la demandada, actuando representada válidamente por una persona plenamente capaz para todos los efectos civiles, se condujo en una forma a lo menos negligente, no cumplió con sus obligaciones asumidas en el contrato de compraventa, específicamente, la obligación del vendedor de entregar la cosa que vende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1824 del Código Civil. Agregan que la demandada no ha dado cumplimiento a su obligación de entrega de la cosa. El inmueble no está ni en posesión material ni legal de sus representados.

Por otro lado, mencionan que la sociedad demandada se encuentra en mora de cumplir con su obligación de entrega, pues hasta la fecha no ha cumplido, ni podrá cumplir, con la principal obligación del vendedor, esto



**Foja: 1**

es, con la entrega de la cosa, debido a que no es propietaria, ni se encuentra en posesión legal ni material del inmueble objeto del contrato de compraventa.

Seguidamente, en torno a los daños, tras definirlos, reitera lo manifestado a propósito de la demanda principal, para lo cual se remite a ella.

Por último, respecto del vínculo de causalidad entre el hecho imputable y el daño, tras definirlo, arguye que, en la especie, el detrimento patrimonial o daño que han experimentado sus representados, se debe al actuar, a lo menos negligente, de la demandada, cuyos incumplimientos ha denunciado en su libelo. Agregan que, si la demandada hubiese cumplido válidamente con su obligación de entregar el inmueble a sus representados, estos no habrían sufrido los perjuicios que se demandan. En efecto, lo pagado y gastado por sus representados (precio, intereses y costos) se justificaría, debido a que ellos tendrían la propiedad y posesión (material y jurídica) del inmueble. Por el contrario, en la actualidad han debido soportar el precio de un inmueble, el pago de intereses, gastos asociados al bien raíz y asesoría jurídica, debido al incumplimiento contractual de la sociedad demandada.

Previas citas legales, en subsidio de las demandas anteriores, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, ya individualizada, darle tramitación y en definitiva acoger la demanda en todas sus partes, declarando que la demandada ha incumplido con su obligación de entregar el inmueble a sus representados; que la demandada, por concepto de perjuicios patrimoniales, debe pagar a los demandantes la suma de 12.424 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos al día del pago, o en subsidio, la suma que el tribunal considere procedente en conformidad al mérito de la causa; por concepto de perjuicios extrapatrimoniales, debe pagar a los demandantes la suma de 3.000 Unidades de Fomento, esto es, 1.500 Unidades de Fomento a cada uno, en su equivalente en pesos al día del pago o en subsidio, la suma que el tribunal considere procedente en conformidad al mérito de la causa; mas intereses y costas.

Con fecha 16 de noviembre de 2020, folio 24 y 25, se notificó la demanda a los representantes legales de la demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada, respectivamente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A través de presentación escrita ingresada por Oficina Judicial Virtual con fecha 25 de enero de 2021, folio 37, comparece don Ramón Cifuentes Ovalle, abogado, en representación convencional de la demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada, quien contestó la demanda, solicitando su total rechazado, con expresa condena en costas.



Foja: 1

En primer término, alega que su representada fue tan víctima como la demandante, sin que exista ningún reproche de negligencia, culpabilidad o mala fe, que se pueda predicar a su respecto.

Relata que su representada adquirió el inmueble que posteriormente vendió a la actora, en la convicción de adquirirlo del verdadero propietario, como resultaba de haber el Notario autorizante de la escritura pública de venta certificado, en su condición de Ministro de fe pública, la identidad del vendedor, congruente con el estudio de títulos efectuado respecto del inmueble y las constancias registrales analizadas. Es así, que su representada actuó con total diligencia en la referida adquisición, a la cual concurrió en virtud de un aviso de un corredor de propiedades, encargando un estudio de títulos a un letrado competente, y en la confianza de la comprobación de identidad y cumplimiento de las instrucciones dadas, por parte del Notario autorizante de la escritura pública. Es, precisamente, en dicha convicción que actuando de total buena fe, su parte procedió luego a vender a los actores, actuando siempre en la conciencia y convicción de ser dueña del inmueble que vendía, a resultas de haberlo adquirido de su legítimo y anterior propietario.

Sostiene que de lo anterior, resulta que no es posible sustentar en contra de su representada ningún reproche jurídico de responsabilidad civil bajo el régimen general de responsabilidad por culpa probada, como tampoco ningún reproche moral respecto de su actuación al vender el inmueble a los actores, pues lo hizo bajo la absoluta y objetiva persuasión de, previamente, haberlo adquirido por medios legítimos y exentos de todo fraude o vicio y además, de quien tenía derecho de enajenarlo (artículo 706 del Código Civil).

Explica que, con ocasión de la demanda de nulidad del contrato de venta celebrado por su representada con la finalidad de adquirir el inmueble posteriormente vendido a los demandantes, e interpuesta por Inmobiliaria Los Almendros Limitada ante el 26° Juzgado Civil de Santiago, en contra de su representada, su parte tomó conocimiento de la existencia de una eventual suplantación del representante del vendedor y la falsificación de su firma. Hasta antes de ello y, por lo tanto, a la época de la venta del inmueble a los actores de los presentes autos, su representada desconocía del todo la existencia de la referida suplantación, lo que además resultaba impensable, dada la presencia de un notario público que intervino en la autorización de la escritura pública que daba cuenta de dicha venta.

Expresa que precisamente en dicho juicio, su representada fue citada de evicción por los demandantes de autos, habiendo su parte dado cabal cumplimiento a la obligación impuesta por el art. 1843 del Código Civil concurriendo en dicho proceso a defenderle. Agrega que, en razón de lo anterior, su parte enderezó acción de responsabilidad civil en contra de quienes deben terminar sufragando los perjuicios resultantes del fraude, amén de su autor, esto es, la Notario suplente ante quien se otorgó la



**Foja: 1**

escritura y el Notario titular del oficio, al no haber cumplido con diligencia sus deberes, y no verificar la identidad de los comparecientes, ni haberse ceñido a las instrucciones de las partes, todo lo cual permitió la comisión y materialización del referido fraude.

Alega que su parte ha experimentado un perjuicio futuro y cierto, pues, tarde o temprano, podrá ser condenada al saneamiento de la evicción que sobrevenga para los actores respecto del inmueble que su representada les vendió, lo que configura un perjuicio o daño cierto, no obstante, su carácter de futuro y, por ello, permite haber enderezado desde ya las acciones en contra de los referidos notarios.

Evidencia que el libelo hace gran cuestión que dicha demanda tendría valor de confesión judicial de la obligación de restituir el precio a los demandantes, lo que no es efectivo, pues lo que su parte ha sostenido es que se verá obligada a sanear la evicción en favor de los actores.

Concluye que, la demanda interpuesta en contra de su representada no puede prosperar en los términos planteados, pues no se cumple con el supuesto de evicción que la ley exige, amén de que se pretende ampliar el contenido de la obligación de saneamiento a rubros resarcitorios no contemplados en la ley y para cuyo pago sería menester que concurrieran los requisitos que dan lugar al régimen general de responsabilidad civil que, en la especie, no se dan.

Seguidamente, alega que “No concurre el supuesto previsto en la ley para que proceda el pago reclamado”. Postula que es sabido, que conforme al art. 1838 del Código Civil, hay evicción cuando el comprador es privado de parte o el total de la cosa, en virtud de sentencia judicial. En el presente caso, el supuesto de hecho en que se sustenta la acción enderezada en contra de su parte, está constituida, no por una sentencia que acogiere la demanda de reivindicación enderezada en su contra ante el 26° Juzgado Civil de Santiago, y en la cual su representada al ser citada de evicción, compareció defendiéndole, sino en virtud de una sentencia dictada por un juez de garantía ordenando cancelar las inscripciones conservatorias a nombre de los actores y que, por lo tanto, no permite calificarse de evicción a efectos de reclamar la restitución del precio, lo que naturalmente debe producirse sólo a través de la sentencia producida dentro del mismo juicio civil en que se citó de evicción y que es el único en que su parte ha comparecido para cumplir con la defensa.

Tras citar jurisprudencia, sostiene que para que proceda la obligación de restitución del precio, es presupuesto necesario e indispensable, que se cite de evicción al comprador, dándole la oportunidad de defenderle judicialmente, para solo en el caso que, no obstante, dicha defensa sobrevenga la evicción, se encuentre obligado a la restitución del precio. Explica que resulta inconcuso que el supuesto de legal de la responsabilidad civil por evicción en que podría sustentarse la presente acción, es la sentencia dictada por un tribunal civil, y respecto de un proceso en que se



**Foja: 1**

reclamaba el dominio de lo vendido y en que el comprador citó de evicción a su vendedor, y no un procedimiento penal, en que no se citó de evicción a su representada en tanto vendedora y en el cual no se dictó un pronunciamiento respecto del dominio del inmueble, ordenándose meramente una cancelación registral de su posesión inscrita.

Destaca que, como lo refiere el art. 1843 inc. 2º del Código Civil, cuando la privación de la cosa se verifica, sin que el vendedor sea citado de evicción, “el vendedor no será obligado al saneamiento”, que es precisamente lo que a la fecha ocurre en este caso del juzgado de garantía penal. Según el equivocado decir del libelo, la actora había sido privada del dominio de la cosa comprada en virtud del fallo del Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago, procedimiento en que su parte no fue citada de evicción y, por lo tanto, no se encuentra obligada al saneamiento, conforme a la regla ya indicada.

Asimismo, afirma que respecto de la evicción total, como lo recoge la doctrina los casos en que procede la evicción, sólo se dan en el caso de ejercicio de acciones civiles en contra del comprador, y solo en los supuestos siguientes, como explica Alessandri en su conocida obra “De la compraventa”, pág. 51: Cuando la cosa vendida era ajena y se presenta el dueño reivindicándola, que es lo ocurrido con la causa civil ejercida ante el 26 Juzgado Civil, por la vendedora y tradente de su representada, cuando la cosa vendida está gravada con una hipoteca que el comprador no conoció, o si la cosa comprada está afecta una condición resolutoria, supuestos que no concurren en la especie.

Señala que, en suma, al no haberse verificado en la especie una privación de dominio de lo adquirido en los términos exigidos por la ley a efectos de proceder la obligación de saneamiento, desde el momento que no se está en presencia de la privación resultante del ejercicio de acciones civiles y no se citó de evicción a su parte en el proceso que da origen a la presunta privación, la demanda no puede prosperar, por inconcurrencia de requisitos legales.

Acto seguido, bajo el subtítulo “Excepción de falta de legitimación y ausencia de causa de pedir”, opone la excepción de falta de legitimación sustancial o ad causam, activa y pasiva, desde el momento que -sin haberse producido la evicción- los actores carecen de la necesaria legitimación para la acción intentada y su parte, no es obligada al saneamiento de una evicción que no se ha producido.

Explica que la legitimación para actuar u obrar en juicio, es un concepto procesal que está referido a la pretensión deducida y al objeto del proceso, la que constituye un presupuesto para que el juez pueda dictar una sentencia resolviendo el conflicto que se ha configurado. Ella representa un verdadero presupuesto y, consecuentemente, un requisito de la relación jurídica procesal y de los alcances o efectos de la pretensión deducida en el proceso. Pero la legitimación procesal para demandar es un aspecto de tipo



**Foja: 1**

adjetivo, necesario para trabar la relación jurídica procesal, pero no para obtener efectivamente el reconocimiento de un derecho en el pleito, surgiendo la distinción entre la legitimatio ad processum y la legitimatio ad causam o sustancial.

Detalla que, así, uno de los presupuestos procesales que la doctrina ha establecido para dotar de validez al proceso y que mira a las partes, dice relación con la legitimación, activa o pasiva. Tras citar doctrina, sostiene que para que el actor pudiese triunfar en su demanda, se requiere la existencia de las siguientes condiciones: i) Derecho, vale decir, una norma legal que garantice al actor el bien que pretende; ii) Calidad, o sea, la identidad de la persona del actor con la persona favorecida por la ley y de la persona obligada con la del demandado; iii) Interés, de conseguir el bien mediante la intervención del órgano público.

Luego, señala que es al juez a quien corresponde determinar en la sentencia si la situación concreta que la demanda plantea está amparada por una norma legal. Lo anterior, supone una operación lógica en que se establecerá: si existe una norma abstracta que contemple la situación jurídica planteada; si el hecho que el actor invoca corresponde a la categoría de los que esa norma considera; y si la existencia del hecho está legalmente justificada o acreditada en el proceso a través de los medios de prueba legal.

Menciona que, asimismo, la calidad en la acción dice relación con que ésta debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona jurídicamente obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial. Correspondiendo al actor la prueba de las condiciones de su acción, a éste incumbe probar su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado, lo que en el presente litigio no se verifica pues no existe la sentencia de evicción.

Añade que la falta de derecho, calidad e interés o de uno cualesquiera de ellos, sea porque tal derecho no existe o no concurre la calidad que exige la ley -en este caso, la calidad del comprador evicto-, o bien, no existiendo una real identidad entre la persona del actor y aquella a quien la acción está concedida, de existir ésta; o entre la persona del demandado y aquella contra la cual se concede, o no hay interés, determina la procedencia de la defensa por falta de legitimación sustantiva o ad causam, que debe ser opuesta al contestar la demanda y apreciada en la sentencia definitiva.

Concluye que, en los hechos de la presente causa, su representada además, no es obligada sin que medie la sentencia de evicción y que la actora pretende reemplazar por una mera cancelación registral de la posesión inscrita, emanada de un tribunal penal, en donde su representada no fue citada de evicción, presupuesto éste -además de la misma sentencia de evicción- que conferirían la legitimación pasiva, todo lo cual, la actora pretende soslayar y desentenderse, con manifiesta prescindencia de las leyes aplicables a la figura de la responsabilidad por evicción. Indica que falta



Foja: 1

entonces y como corolario de la ausencia de legitimación, la causa de pedir o causa petendi, puesto que no existe en la especie el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio, cual es la sentencia de evicción.

Bajo el subtítulo “Los rubros resarcitorios demandados van más allá del contenido y de los rubros establecidos en la ley”, asevera que la obligación de saneamiento de la evicción importa un excepcional régimen de responsabilidad objetiva que impone al vendedor, y sin necesidad de probar su dolo o culpa, la obligación de amparar judicialmente al comprador, y si luego sobreviene la evicción, proceder al pago de los rubros establecidos en el art. 1847 del Código Civil, dentro de los cuales no se contempla la generalidad de las sumas demandadas, con la sola excepción del precio pagado por los actores.

Expresa que, en subsidio de lo anterior, para el caso de estimarse que se ha verificado la evicción en los términos establecidos por la ley, su parte solo puede ser condenada al pago del precio de 10.400 Unidades de fomento recibido por los actores, debiendo rechazarse en lo tocante a las otras prestaciones demandadas, al no encontrarse dichos rubros contenidos en el art.1847 del Código Civil.

Postula que el saneamiento por evicción constituye un especial régimen de responsabilidad contractual que escapa a las reglas generales, por lo que el comprador no puede reclamar en virtud del saneamiento, cualquiera clase de daños de toda índole que la evicción le hubiere ocasionado, sino que debe limitar su reclamación de perjuicios a las partidas que taxativamente contempla en el caso nuestro, el art 1847 del Código Civil. Agrega que ello se explica, pues la obligación de garantía que impone la ley al vendedor, es una hipótesis excepcional de responsabilidad objetiva y, en tanto régimen especial, queda la obligación resarcitoria limitada a los rubros previstos en el art. 1847, no pudiendo pretenderse indemnización por conceptos diversos a ello, como lo hace el libelo.

Afirma que reclamos resarcitorios como los descritos y pretendidos por la demandante, sólo podrían hipotéticamente prosperar bajo el régimen general de responsabilidad por culpa probada, que en la especie no concurre, pues como se dijo, su representada ha actuado de buena fe y de manera diligente, habiendo sido víctima de un engaño y fraude que no estaba en condiciones de advertir.

En el primer otrosí, contestó la demanda subsidiaria de nulidad de cláusula de contrato y de resolución con indemnización de perjuicios, solicitando su rechazo por carecer de fundamento.

Respecto de la demanda de nulidad, alega que dicha pretensión carece de toda relación con la regulación de la causa y del error contenida en nuestro derecho positivo. Postula que la causa corresponde a un requisito de existencia y validez predicado del contrato, y no de sus cláusulas. Agrega que el Código en su artículo 1467 al regular la causa, recogió la doctrina



Foja: 1

clásica, totalmente ajena a la consideración de los motivos ocasionales o subjetivos de quienes concurren a celebrar el contrato.

Tras explicar la doctrina y evolución de la teoría de la causa, sostiene que no puede ser nula por falta de causa el acto abdicativo de renuncia a la acción resolutoria, pues la causa se predica de los contratos y no de sus cláusulas e importa un elemento jurídico y objetivo, totalmente independiente de los motivos y creencias de quien concurre a celebrarlo. Por ello, aun cuando fuese cierto lo dicho por la actora, en orden a que concurrió a renunciar dicha acción en la creencia de la condición de dueño de la vendedora, ello resulta jurídicamente irrelevante y no afecta la validez de su consentimiento. Incluso más, se trataría de un simple error en el motivo y no de inexistencia de causa.

Menciona que, en lo tocante al presunto vicio de error del consentimiento de los actores, al renunciar, ello también resulta errado pues con exclusión de los casos previstos como hipótesis de error que vicia el consentimiento, previstos en los arts.1452 a 1455, los errores en los demás motivos o razones que inducen a contratar, no vician el consentimiento. Indica que fuera de dichos casos, el error en los otros motivos del contrato, no afectan su validez, congruente con la circunstancia de ser desconocidos de la otra parte, y el triste estado de la seguridad contractual que derivaría de admitirse tal posibilidad.

Postula que, en razón de lo anterior, por mucho que los actores sufrieran el error que aducen, ello no obsta a la validez y eficacia del consentimiento prestado al renunciar a la acción resolutoria, renuncia plenamente válida y que obsta a la resolución demandada.

En lo concerniente al incumplimiento, arguye que no es efectivo que la vendedora incumple el contrato al vender aquello de que no es dueño, y no hacer dueño consecuentemente al comprador de la cosa comprada y por ello, se ha fallado que carece el comprador del derecho de pedir la resolución del contrato, pretextando que el comprador no le ha hecho dueño de la cosa. Indica que la obligación del vendedor se limita a procurar al comprador posesión pacífica y útil de la cosa y no en transferirle el dominio de la cosa, cuestión en sí misma ajena a las disposiciones legales, ya que el vendedor es obligado a efectuar la tradición (art. 1824 del Código Civil) acto jurídico distinto de la venta y que sigue su propia suerte en el régimen dominical del Libro II, dependiendo de si el tradente es dueño o no, pero, si no es dueño, no puede ser calificado de incumplimiento del contrato de venta que su tradición no transfiera el dominio, pues no es ésa su obligación.

Asevera que, en la especie, se verificó la tradición del inmueble en favor del comprador, al inscribirse el inmueble a su nombre, con lo cual no existe el pretendido incumplimiento. En suma, no concurre ningún vicio de la voluntad, ni tampoco falta de causa en la renuncia de la acción resolutoria efectuada por los actores; ni tampoco, dicha acción resolutoria es



Foja: 1

la propicia para el caso en que el vendedor no resulta ser el dueño, y menos la acción resarcitoria que se deriva de la resolución del contrato que, conforme a los artículos 1489 y 1826 del Código Civil, es una acción que carece de autonomía, por lo que no siendo procedente la resolución, no puede tampoco dicha acción indemnizatoria prosperar en derecho.

Por último, en el segundo otrosí, contesta la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, solicitando su rechazo, con costas, pidiendo tener por reproducidos sus argumentos ya señalados, en tanto su parte no ha incurrido en ningún incumplimiento ni en ninguna conducta de mala fe o negligente, pues ella misma fue víctima de un fraude que no estuvo en condiciones de advertir, y con la circunstancia concurrente de la negligencia de notario autorizante de la escritura.

Arguye que la responsabilidad contractual sólo puede derivarse de la infracción o incumplimiento de la obligación (artículo 1557 del Código Civil) pero, en este caso, las obligaciones del vendedor son la entrega o tradición de la cosa vendida -lo que en su momento se verificó- y el saneamiento de la cosa vendida, lo que no se ha verificado ni puede verificarse en este caso, por faltar la sentencia de evicción, que actualiza dicha obligación de garantía que nace para el vendedor en tanto deudor de ella.

Señala que, para ilustrar el punto, la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño y mientras no se extingan por el lapso de tiempo (art. 1815) y ello se explica, por cuanto, el riesgo de evicción es de responsabilidad objetiva y es totalmente ajeno al concepto de incumplimiento subjetivo o con culpa, de obligaciones contractuales. Indica que por ello e igualmente demostrativo de lo dicho, es que el comprador puede tomar sobre sí ciertos peligros de evicción, especificándolos (art. 1852 del Código Civil) que, de estimarse, reales incumplimientos importarían siempre la condonación anticipada del dolo. Pero no es así, según dice, precisamente, porque el saneamiento de evicción es jurídicamente una cuestión de riesgo y no de incumplimiento contractual.

A través de presentación de fecha 03 de febrero de 2021, a folio 39, la parte demandante evacuó la réplica, manifestando que la demandada reconoció haber sido citada de evicción por los actores y que no es válido que ahora desconozca la confesión que hizo en otro juicio acerca de la obligación de indemnizar el precio del bien evicto.

Luego, señala que es improcedente refutar la existencia de la evicción, dado que este concepto es amplio, y ni siquiera requiere sentencia para la procedencia de la obligación de saneamiento. Indica que, por lo mismo, sus representados y la demandada tienen legitimación activa y pasiva respectivamente. Por otro lado, afirma que los rubros demandados se encuentran reconocidos por el ordenamiento jurídico, correspondiendo la indemnización de todo perjuicio que de la evicción resultare al comprador.



Foja: 1

Acto seguido, replicó las demandas subsidiarias de nulidad y resolución de contrato y de indemnización de perjuicios respectivamente, reiterando sus argumentaciones vertidas en la demanda.

A través de presentación escrita de fecha 12 de febrero de 2021, folio 41, la demandada evacuó la dúplica, reiterando sus alegaciones y defensas plasmadas en la contestación de demanda, manifestando que reconoce su responsabilidad por la evicción, la cual concurrirá cuando ésta se verifique, pero no antes como pretenden los actores.

Con fecha 27 de abril de 2021, folio 48, consta haberse llevado a efecto la audiencia de conciliación por medios telemáticos, diligencia a la que comparecieron los abogados de la parte demandante y en rebeldía de la demandada.

Atendida la inasistencia señalada, se tuvo por frustrada la diligencia.

Por resolución de fecha 03 de mayo de 2021, modificado el 10 de noviembre de 2021, folio 49 y 58, respectivamente, se recibió la causa a prueba por el término legal, rindiéndose la que obra en la carpeta electrónica.

Con fecha 16 de diciembre de 2021, a folio 82, la parte demandante rindió prueba testimonial en audiencia llevada a efecto por medios telemáticos.

Con fecha 05 de enero de 2022, a folio 87, previa solicitud de las partes, se llevó a efecto la audiencia de prueba confesional en que el representante legal de la demandada absolvió las posiciones contenidas en el pliego incorporado a folio 62 y, por su parte, la demandante Sra. Heredia, absolvió las posiciones contenidas en el pliego acompañado a folio 67.

Por resolución de fecha 21 de marzo de 2022, folio 101, se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, en estos autos, comparecen don Luis Felipe Cubillos Valenzuela y doña Patricia Fernanda Heredia, casados entre sí, quienes interponen en juicio ordinario de mayor cuantía, demanda de evicción e indemnización de perjuicios en contra de la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, representada legal e indistintamente por don Javier Alan Schapira Pérez o por don Marcelo León Schapira Eskenazi, a fin de que se le condene al pago de UF. 12.424.- por concepto de daño patrimonial y la suma de UF. 1.500.- para cada uno de ellos a título de daño extrapatrimonial, más intereses y costas, perjuicios que alegan haber experimentado como consecuencia de la evicción que los privó del dominio del inmueble comprado a la demandada con fecha 20 de junio de 2016.

En síntesis, alegan que por sentencia ejecutoriada de fecha 19 de diciembre de 2019 dictada por el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, se ordenó la cancelación de las inscripciones conservatorias vinculadas a la operación de compra del inmueble sub lite, las cuales se materializaron el 15 de enero de 2020. Añaden que previo a ello, la verdadera dueña del



Foja: 1

inmueble Inmobiliaria Los Almendros Limitada interpuso demanda de nulidad de contrato en contra de Schapira y Pérez Inversiones Limitada y acción reivindicatoria en su contra, juicio en que si bien la vendedora contestó la demanda en su defensa —previa citación de evicción—, el procedimiento fue archivado.

En este contexto, sostienen que la demandada debe indemnizarlos de todos los perjuicios derivados de la privación de la cosa comprada, exista o no mala fe del vendedor y aun cuando éste haya ignorado la causa de la evicción al momento de la celebración del contrato de compraventa, por lo que concurrirían todos los requisitos previstos en los artículos 1838 y siguientes del Código Civil.

**SEGUNDO:** Que, de otro lado, la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, por intermedio de su abogado, contestó la demanda solicitando su rechazo, con costas, argumentando que su representada ha obrado en todo momento de buena fe, bajo la convicción de haber adquirido el inmueble sub lite del verdadero propietario, por lo que nada puede reprochársele a este respecto. Afirma que lo anterior se ve reforzado por el hecho de haber defendido a los actores —previa citación de evicción de estos— en el juicio de nulidad incoado por el verdadero dueño de la propiedad, cumpliendo así la obligación que le imponía el artículo 1843 del Código Civil.

Seguidamente, sostiene que no concurren los presupuestos legales para que proceda la acción indemnizatoria, toda vez que no se ha dictado sentencia definitiva en el juicio civil reivindicatorio en que se citó de evicción a su representada. Agrega que la circunstancia de haberse dictado sentencia penal condenatoria en contra de autor del fraude, la cual ordenó la cancelación de las inscripciones conservatorias respectivas, no implica el cumplimiento de los requisitos legales, puesto que en dicho procedimiento no fueron citados de evicción.

En razón de lo anterior, opone las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva y, al mismo tiempo, la de falta de causa de pedir, debido a que no existe en la especie el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio, esto es, la sentencia de evicción.

Por último, en subsidio de lo anterior, alega que los rubros resarcitorios reclamados por los actores van más allá de lo que establece la ley, en tanto, como consecuencia de la evicción, sólo se contemplaría la restitución del precio pagado por la cosa y no la reparación pecuniaria de otros perjuicios conforme lo señala el artículo 1847 del Código Civil. Añade que, en todo caso, estos otros perjuicios deben reclamarse al amparo del régimen general de responsabilidad por culpa probada, elemento que no concurriría en la especie puesto que su representada obró de buena fe, sin que se le pueda efectuar reproche.



Foja: 1

**TERCERO:** Que, contrastando los enunciados de hecho formulados por las partes litigantes en la fase de discusión, se colige que no existe controversia en cuanto a los siguientes hechos:

1) El 20 de junio de 2016, la demandada sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, compró a la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Limitada, el inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N° 2097, sitio N° 14, manzana D, de la comuna de Las Condes, inscribiéndose a nombre de la primera a fojas 46.905, número 67.054 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;

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

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

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

**CUARTO:** Que, en consecuencia, la controversia radica en determinar, primeramente, si concurren los presupuestos de la obligación de saneamiento de la evicción reclamada por los actores y, en la afirmativa de ello, si los daños materiales y morales reclamados por estos deben ser indemnizados por la demandada.

**QUINTO:** Que el artículo 1824 del Código Civil señala que las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

Que en consecuencia, no basta que el vendedor entregue la cosa vendida, es preciso que la entregue en condiciones tales que el comprador pueda gozar de ella tranquila y útilmente. No logrará el comprador una posesión tranquila o pacífica de la cosa vendida cuando se vea turbado de dicha posesión a consecuencia de los derechos que terceros hagan valer con relación a ella. No obtendrá una posesión útil si la cosa adolece de defectos



Foja: 1

que la hacen inadecuada para el objeto que tuvo en vista al comprarla. En ambos casos, el comprador quedaría defraudado en su justa expectativa, si no dispusiera de recursos para exigir al vendedor que lo ampare en la posesión y subsane los vicios o defectos de la cosa.

**SEXTO:** Que, en este contexto, el recurso de que dispone el comprador es la acción de saneamiento contemplada en el artículo 1837 del referido cuerpo legal, que contiene un doble objetivo: “amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios”.

En cuanto al primer objetivo, la obligación de saneamiento tiene como fin primero y esencial defender al comprador, esta obligación de hacer, cuando no puede cumplirse, se convierte en la de indemnización de perjuicios. Por lo tanto, para que el vendedor esté obligado al saneamiento se requiere que el comprador se vea expuesto a sufrir evicción de la cosa comprada y que el vendedor sea citado de evicción.

**SÉPTIMO:** Que, el artículo 1843 inciso 2 ° del Código Civil, prescribe que la citación de evicción “se hará en el término señalado por el Código de Enjuiciamiento”. Por su parte, el Código de Procedimiento Civil efectivamente reglamenta la citación de evicción en el título V del Libro III, artículos 584, 585, 586 y 587.

A la luz de dichas disposiciones, se desprende que la citación de evicción deberá hacerse en el juicio respectivo, antes de la contestación de la demanda; tras ello —conforme prescribe el artículo 1844 del Código Civil— el vendedor citado deberá comparecer y defender al comprador demandado, por lo que dicho procedimiento seguirá sólo contra el citado, sin perjuicio del derecho del comprador para intervenir en el juicio para la conservación de sus derechos.

**OCTAVO:** Que, en esta línea de razonamiento, siguiendo lo expresado por el profesor ALESSANDRI RODRÍGUEZ, el único propósito que persigue el comprador con esta acción (citación de evicción) es que el vendedor lo defienda. Este es su fin inmediato y directo, ya que, según el artículo 1837 del Código Civil, la obligación de saneamiento consiste en amparar al comprador sin que en ninguna parte diga ese artículo que consiste en indemnizarlo. La indemnización se produce cuando esa defensa fracasa, puesto que, siendo la obligación de defender una obligación de hacer, su inejecución la transforma en la de indemnizar (ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta*, tomo II, vol. I, Editorial Jurídica de Chile, 2011, p. 16).

**NOVENO:** Que, en razón de lo anterior, los requisitos o presupuestos de la obligación de saneamiento, en sus dos fases ya indicadas, dicen relación con: 1º) la existencia de una turbación en el goce de la cosa que esté afectando al comprador; 2) que se haya citado judicialmente de evicción al vendedor; 3) que el comprador haya sido privado del todo o parte de la cosa comprada, por sentencia judicial (artículo 1838 del Código



Foja: 1

Civil y, 4º) que la privación provenga del ejercicio de un derecho preexistente al contrato de venta (artículo 1839).

**DÉCIMO:** Que, la parte demandante a fin de acreditar sus alegaciones, rindiendo prueba, acompañó los siguientes documentos a la carpeta electrónica: 1) Copia de escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca, de 3 de marzo de 2017, otorgada en la Notaría de don René Benavente Cash, bajo el número de repertorio 7.311-2017, respecto del inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N°2.097, que corresponde al sitio número 14 de la manzana D, del plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes; 2) Copia de certificado de la inscripción del Inmueble de fojas 22.181, bajo el N° 31.949 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, emitido el 30 de marzo de 2017; 3) copia de Certificado de crédito hipotecario aprobado, de fecha 21 de diciembre de 2016, suscrito por la Jefa de Oficina, Ana Pizarro Leiva, del Banco de Crédito e Inversiones; 4) copia de Liquidación de Mutuo Hipotecario N° 0225730, asociado al beneficiario Schapira y Pérez Inversiones Limitada y deudor Luis Felipe Cubillos Valenzuela, expedido por el Banco de Crédito e Inversiones, al 6 de abril de 2017; 5) Impresión de declaración jurada de solicitud de modificación del nombre del propietario, ante el SII, efectuada por Luis Felipe Cubillos Valenzuela respecto de la propiedad de Colina Vista Hermosa MZ D ST 14 M De Los Dominicos, con fecha 13 de diciembre de 2017; 6) Impresión de consulta de antecedentes de un bien raíz de fecha 13 de diciembre de 2017, asociada al propietario el señor Luis Felipe Cubillos y otro, del inmueble de Colina Vista Hermosa MZ D ST 14 M De Los Dominicos, emitido por el portal del SII; 7) Certificado de pago N° 0092032 de mutuo hipotecario asociado a Luis Felipe Cubillos Valenzuela, referente al año 2017, emitido por el Banco de Crédito e Inversiones; 8) Certificado de pago N° 0086436 de mutuo hipotecario asociado a Luis Felipe Cubillos Valenzuela, referente al año 2018, emitido por el Banco de Crédito e Inversiones; 9) Certificado de pago N° 0080080 de mutuo hipotecario asociado a Luis Felipe Cubillos Valenzuela, referente al año 2019, emitido por el Banco de Crédito e Inversiones; 10) Copia de demanda de nulidad y reivindicatoria interpuestas por la sociedad Inmobiliaria Los Almendros Ltda., en contra de la Sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada y de don Luis Felipe Cubillos Valenzuela y doña Patricia Fernanda Heredia; 11) Copia de escrito de fecha 20 de diciembre de 2018, suscrito por Luis Felipe Cubillos Valenzuela y Patricia Fernanda Heredia, relativo a citación de evicción a Schapira y Pérez Inversiones Limitada, en los autos rol C-16.397-2018, del 26 Juzgado Civil de Santiago; 12) Copia de resolución de fecha 02 de enero de 2019, en los autos rol C-16.397-2018, del 26 Juzgado Civil de Santiago, que citó de evicción a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada; 13) Copia de la contestación de la demanda presentada por Schapira y Pérez Inversiones Limitada 28 de enero de 2019, ante el 26º Juzgado Civil de



**Foja: 1**

Santiago, en causa rol N° C-16.397-2018, caratulados “Inmobiliaria Los Almendros Limitada con Schapira y Pérez Inversiones Limitada”; 14) Copia de sentencia del 7° Juzgado de Garantía de Santiago de fecha 19 de diciembre de 2019, RIT N°20336-2017, en procedimiento abreviado en contra de Pedro Miguel Lozano Zúñiga, y certificado de ejecutoria de la misma de fecha 26 de diciembre de 2019; 15) Copia de demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta por la sociedad Schapira y Pérez Limitada en contra Iván Torrealba Acevedo y Verónica Torrealba Costabal; 16) Copia de resolución de fecha 10 de septiembre de 2019, en los autos rol C-26945-2019, del 21° Juzgado Civil de Santiago, caratulados “Schapira y Pérez Inversiones Limitada/Torrealba”; 17) Copia de inscripción sin vigencia del Inmueble de fojas 22.181, bajo el N° 31.949 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con anotación marginal de cancelación de inscripción; 18) Copia de inscripción con vigencia del Inmueble de fojas 57.305, bajo el N° 56.894 del Registro de Propiedad del año 2003 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con anotación marginal que da cuenta de que queda sin valor la nota de transferencia, emitido con fecha 11 de marzo de 2020; 19) Impresión de consulta de antecedentes de un bien raíz de fecha 30 de noviembre de 2021, asociada a sociedad Inmobiliaria Los Almendros Limitada en calidad de propietaria del inmueble de Colina Vista Hermosa MZ D ST 14 M De Los Dominicos, emitido por el portal del SII; 20) set de 11 fotografías simples; 21) Copia de instrucciones notariales, al Notario René Benevante Cash, de fecha 3 de marzo de 2017, en relación al pago del vale a la vista, N° 20123834, por la suma de \$53.868.648.-; 22) Copia de vale a la vista 03, N° 20123834, por la suma de \$53.868.648.-, a favor de Luis Felipe Cubillos Valenzuela, endosable, emitido con fecha 02 de marzo de 2017; 23) Copia de boleta de honorarios N° 1069086 del Notario Público René Benavente Cash, por servicios y consignación del impuesto pagado por Luis Felipe Cubillos Valenzuela y Otra, de fecha 3 de marzo de 2017, por la suma de total de \$1.843.797.-; 24) Copia de factura electrónica N° 452, emitida por Procasa Ricardo Vial Limitada, a Luis Felipe Cubillos Valenzuela, de fecha 16 de marzo de 2017, por comisión por venta Colina Vista Hermosa 2097, por la suma de \$6.393.000.- IVA incluido; 25) Copia de desarrollo de deuda del mutuo hipotecario emitida por el Banco de Crédito e Inversiones asociado al crédito hipotecario de fecha 14 de marzo de 2017 a nombre de Luis Felipe Cubillos Valenzuela; 26) Copia de cadena de correos electrónicos de fechas 15, 23, 24 y 27 de diciembre de 2016, entre las direcciones luisfelipe.cubillos@bci.cl y glavic@vtr.net y comprobante de transferencia de fecha 3 de enero de 2017 por la suma de \$350.000.- efectuada por Luis Felipe Cubillos Valenzuela a la cuenta de Christian Glavic asunto “topografía LF Cubillos”; 27) Copia de carta de fecha 11 de enero de 2018, emitida por el Administrador MC Arquitectura Cesar Rivas dirigida a Luis Felipe Cubillos, correspondiente a Proyecto



**Foja: 1**

Casa Habitación, Los Dominicos, comuna de Las Condes; 28) Copias de facturas electrónicas N° 266 y 267, correspondientes a pagos de honorarios profesionales, emitidas por Asesorías e Inversiones Pamaro Limitada a nombre de Luis Felipe Cubillos Valenzuela; 29) Copia de factura no afecta o exenta electrónica N° 162, emitida por Alberto Ramírez Covo Arquitecto EIRL a nombre de Luis Felipe Cubillos Valenzuela, por pago de honorarios proyecto; 30) Copias de certificados de pago de impuesto territorial, de fechas 7 de mayo de 2018 y 30 de septiembre de 2018, emitidos por el SII, asociados al inmueble de Colina Vista Hermosa MZ D ST 14 M De Los Dominicos, rol 02873-00013; 31) Copia de comprobante de transferencia de fecha 6 de enero de 2018, efectuada por Luis Felipe Cubillos Valenzuela a Felipe Núñez, con comentario de transferencia “Reja”; 32) Copia de comprobante de transferencia de fecha 19 de febrero de 2019, efectuada por Luis Felipe Cubillos Valenzuela a Felipe Núñez, con comentario de transferencia “Trabajo colina vista hermosa”; 33) copia de Boleta de honorarios Electrónica N° 88 emitida por Feller Abogados Limitada a Banco de Crédito e Inversiones por concepto de honorarios pactados causa civil tema Melendezs-Cubillos-Bci y comprobantes de transferencias electrónicas efectuadas por Luis Felipe Cubillos Valenzuela al Banco de Crédito e Inversiones, cada una por la suma de \$2.297.147.-, con asunto “honorarios Claudio Feller cuota 1 de 3” de 07 de mayo de 2019, “Feller Cuota 2 de 3” de 30 de mayo de 2019 y “cuota 3 de 3” de 27 de junio de 2019; 34) copia de comprobante de transferencia electrónica efectuada por Luis Felipe Cubillos Valenzuela a Claudio Feller con fecha 17 de julio de 2018, por la suma de \$55.504.-, asunto “deuda”; 35) copia de comprobante de transferencia electrónica efectuada por Luis Felipe Cubillos Valenzuela a Manzur y Cía Abogados SpA con fecha 12 de abril de 2019, por la suma de \$358.533.-, asunto “pago de UF 13”; 36) Copia de escritura de compraventa de Luis Felipe Cubillos Valenzuela a Rentas Isidora Limitada, de fecha 25 de febrero de 2021, relativa a venta del departamento N° 62 ubicado en calle Oslo N° 443, comuna de Las Condes ; 37) Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago del inmueble de fojas 16312 número 23983 del Registro de Propiedad del año 2021; 38) Copia de informe psicológico emitido en la ciudad de Buenos Aires por la licenciada en psicología Daniela Menegazzo relativo a paciente Patricia Heredia, de fecha 2 de diciembre de 2021; 39) Copia de constancia de pago de crédito comercial D36532020018 por el valor de \$81.226.184.-, expedido por el Banco de Crédito e Inversiones con fecha 3 de diciembre de 2021; 40) Copia de demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta por la sociedad Schapira y Pérez Limitada en contra Iván Torrealba Acevedo y Verónica Torrealba Costabal; 41) Copia de resolución de fecha 10 de marzo de 2020, de los autos rol 16.397-2018 del 26° Juzgado Civil de Santiago, caratulados “Inmobiliaria Los Almendros Limitada / Schapira y Pérez Inversiones Limitada”, que dispuso el archivo de los antecedentes; 42)



Foja: 1

tres facturas no afectas o exentas electrónicas N° 6857, 6892 y 6949, emitidas por GrastyQ Quintana Majlis SpA a nombre de Luis Felipe Cubillos Valenzuela, por pago de Asesoría Jurídica.

**UNDÉCIMO:** Que, asimismo, rindió la prueba testimonial en audiencia de fecha 16 de diciembre de 2021, llevada al efecto por medios telemáticos, consistente en las declaraciones de los testigos don José Luis Ibaibarriaga Martínez, cédula de identidad N° 6.785.528-0, doña Daniela Menegazzo, cédula de identidad (argentina) N° 17.200.946 y don Marcelo Edgardo Díaz Orrego, cédula de identidad N° 8.533.746-7, quienes legalmente juramentados y sin tacha, declararon en síntesis lo siguiente:

El primer testigo Sr. Ibaibarriaga ser el jefe del actor Sr. Cubillos, por lo que le consta que éste se vio muy afectado emocionalmente, irritable, cabizbajo, todo ello producto de una situación de la compra de un sitio por el cual se endeudó y que tuvo problemas legales lo cual se produjo en el mismo momento en que su señora estaba terminando su embarazo. Recalca que el Sr. Cubillos se vio muy afectado, lo cual además repercutió en su desempeño laboral donde incluso estuvo al borde del despido a causa de su desconcentración y preocupación por sus problemas personales.

La segunda Sra. Menegazzo, manifestó que en su calidad de psicóloga conoce a la actora Sra. Patricia Heredia hace bastante tiempo, quien es su paciente desde el año 2011 cuando vivía en Argentina. Indica que le consta que durante el periodo donde se produjo toda esta situación hubo muchas situaciones de estrés y trastornos de ansiedad, lo cual fue coincidente con el nacimiento y crianza de su único hijo, ante lo cual tuvieron que trabajar psicoterapéuticamente y aumentar la cantidad de sesiones por encontrarse contraindicada en ese momento por su reciente maternidad. Acto seguido, reconoció como suya la firma puesta en el documento que se le exhibió y que consta a folio 63 del expediente de autos.

El tercer y último testigo Sr. Díaz, manifestó haber conocido al Sr. Cubillos cuando trabajaron juntos en el Banco de Crédito e Inversiones entre el año 2018 y 2020, los dos eran gerentes y su jefe común era el Sr. Ibaibarriaga. Señala que, en ese periodo, el actor le comentó que tenía problemas legales, que había comprado un terreno en San Carlos de Apoquindo, que había invertido mucho dinero y endeudado bastante, pero que se lo habían quitado lo cual le trajo muchos problemas. Indica que en muchas reuniones con sus superiores el tuvo que disculparse, o bien tenía que reemplazarlo él, y a medida que el tiempo avanzó, se complicó más el asunto porque necesitaba juntarse con abogados, tuvo que vender algunos activos, su auto, para pagar una deuda que no tenía. Explica que, en octubre del año 2020 se retiró del banco, por lo que no supo en que terminó, pero que le consta que el actor tenía muchos problemas económicos, y que le comentó que incluso tendría que vender su departamento para bajar la deuda. Concluye que dicha situación le afectó



Foja: 1

bastante al Sr. Cubillos, al igual que su relación con su señora pues no entendía como habían comprado algo que no existía.

**DUODÉCIMO:** Que, asimismo, la actora provocó la confesional del representante legal de la demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada don Marcelo León Schapira Eskenazi, diligencia que fue realizada con fecha 05 de enero de 2022, a través de medios telemáticos según consta a folio 87, en la cual el compareciente absolvió las posiciones contenidas en el pliego encriptado agregado a la carpeta electrónica a folio 62, en que reconocio – relevante para la Litis- que su representada se dedica hace años a la venta de inmuebles, y que en razón de ello vendió a los demandantes el inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N°2.097, que corresponde al sitio número 14 de la manzana D, del plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes, por la suma de UF. 10.200.-, cantidad que fue recibida por la vendedora a su entera satisfacción.

Reconoció que su representada fue parte en el procedimiento penal seguido ante 7° Juzgado de Garantía de Santiago, RIT N°20336-2017, el cual ganaron porque se demostró que el imputado cometió un acto delictivo porque se hizo pasar por otra persona al vender la parcela, y que en razón de lo anterior se cancelaron las inscripciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fojas 46905 número 67054 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016 y fojas 22181 número 31949 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017.

Reconoció que su representada, pese a la sentencia pronunciada por el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, RIT N°20336-2017, ha conservado el precio de 10.200.- Unidades de Fomento pagado por los demandantes, porque nadie les ha decretado devolverlo o compensar a la contraparte, conservándolo hasta que el juez determine que hay que devolverlo.

Por último, que es efectivo que su representada fue demandada de nulidad en los autos rol C-16.397-2018, del 26 Juzgado Civil de Santiago, al igual que es efectivo que su representada, en los autos rol C-16.397-2018, del 26 Juzgado Civil de Santiago, fue citada de evicción por los demandantes Sr. Cubillos y Sra. Heredia. Agrega que es efectivo que su representada ha demandado al Notario Iván Torrealba Acevedo y a la Notaria Suplente de dicha notaría, daños por conceptos de gastos de defensas judiciales ascendentes a 10.000 Unidades de Fomento y daños morales por la cantidad de 100 millones de pesos.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, de otro lado, la parte demandada a fin de acreditar sus asertos, acompañó a la causa los siguientes documentos: 1) copia de Informe de Títulos elaborado por el abogado Álvaro Sibilla Latorre, sin fecha; 2) copia de Instrucciones al Notario N° 12.681 de fecha 20 de junio de 2016, suscrita entre Patricio Meléndez Infante en representación de Inmobiliaria Los Almendros Limitada e Inversora Mevilca Limitada, como vendedora y don Iván Schapira Pérez en representación de Schapira y Pérez Inversiones Limitada, como compradora; 3) copia de



Foja: 1

querrela criminal por el delito de falsificación de instrumento público, usurpación de identidad y estafa residual interpuesta por la abogada Jesica Torres Quintanilla, en representación de Iván Torrealba Acevedo y Verónica Torrealba Costabal, ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, con autorización de poder del día 12 de diciembre de 2017; 4) copia de Certificado de Informaciones Previas N° 1324 emitido el 04 de abril de 2016 por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes asociado al inmueble ubicado en calle Colina Vista Hermosa N° 2097, comuna de Las Condes; 5) copia de Certificado de Avalúo Fiscal asociado al inmueble de Colina Vista Hermosa MZ D ST 14 M de Los Dominicos, Las Condes, rol 02873-00013, por la suma de \$91.695.216.- al primer semestre de 2016 emitido por el Servicio de Impuestos Internos; 6) copia de Informe Policial N° 20180574914/04726/303 emitido por la Brigada Investigadora de delitos económicos metropolitana con fecha 18 de octubre de 2018.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, asimismo, la demandada provocó la confesional de la demandante Sra. Patricia Fernanda Heredia, diligencia que fue realizada con fecha 05 de enero de 2022, a través de medios telemáticos según consta a folio 87, en la cual la compareciente absolvió las posiciones contenidas en el pliego encriptado agregado a la carpeta electrónica a folio 67, reconociendo que fue demandada de reivindicación ante el 16° Juzgado Civil de Santiago, en el cual citó de evicción a la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada en su calidad de vendedora, quien concurrió a defender a los actores en dicho juicio. Indica que la compra la realizaron a través de un agente inmobiliario que era una corredora de propiedades, aunque desconoce si ésta tenía asesoría legal. Desconoce quien redactó la escritura de compraventa del inmueble sub lite.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, primeramente, en cuanto a la alegación de la demandada de haber obrado siempre de buena fe y con la convicción de haber adquirido el inmueble sub lite del verdadero propietario, por lo que nada puede reprochársele a este respecto, cabe decir que haber actuado con la diligencia debida en el proceso de adquisición y venta del inmueble de autos, practicando los estudios de títulos correspondientes y, confiando en la labor del notario en su condición de ministro de fe autorizante de la escritura pública de compraventa respectiva.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, de un análisis sistemático de las disposiciones legales que regulan la institución en comento, se concluye que el saneamiento que recae en el vendedor de una cosa, tiene la naturaleza de una obligación de garantía, pues sólo de forma excepcional la ley la ha excluido. En efecto, el artículo 1839 del Código Civil dispone que “el vendedor es obligado a sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, salvo en cuanto se haya estipulado lo contrario”.



Foja: 1

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, en este sentido, el profesor ALESSANDRI RODRÍGUEZ (ob.cit., p. 20), sostiene que el vendedor está obligado a sanear las evicciones que sufra el comprador, sea que esté de buena fe o de mala, sea que ignore o conozca las causas de evicción al momento de celebrarse la venta. Pero si la buena o mala fe del vendedor no influye en cuanto a la existencia de la obligación de sanear, influye en las prestaciones a que está obligado para con el comprador, como sucede en el caso del inciso final del artículo 1849 del Código Civil que dispone “el vendedor de mala fe será obligado aun al reembolso de lo que importen las mejoras voluntarias”.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, en consecuencia, la evicción procede siempre, aun en caso de que el vendedor se encuentre de buena fe, a menos que las partes de común acuerdo hayan limitado o exonerado del cumplimiento de dicha obligación al vendedor, conforme lo dispuesto en los artículos 1839, 1842 y 1852 del Código Civil, pero aun en este supuesto el vendedor se encuentra obligado a restituir el precio recibido, por razones de equidad y para evitar el enriquecimiento sin causa, a menos que el comprador haya comprado la cosa a sabiendas de que la cosa era ajena o si expresamente tomó para sí el peligro de la evicción, especificándolo.

**DÉCIMO NOVENO:** Que más allá de que ninguna de las partes invocó alguna de estas hipótesis, lo cierto es que de una atenta lectura del contrato de compraventa que vincula a las partes respecto del inmueble sub lite, no se aprecia alguna declaración de voluntad que exima de la obligación de saneamiento por evicción de la cosa, sino únicamente por los vicios ocultos o redhibitorios (parte final de la cláusula tercera).

A mayor abundamiento, la propia demandada en su escrito de contestación de demandada (página 6), al momento de argumentar la limitación de los perjuicios establecidos por la ley en esta materia, manifestó que “lo anterior se explica pues la obligación de garantía que impone la ley al vendedor, es una hipótesis excepcional de responsabilidad objetiva...”.

**VIGÉSIMO:** Que, así las cosas, la alegación en comento esgrimida por la demandada, no tiene asidero, por lo que, en lo sucesivo, corresponde analizar los presupuestos concretos de procedencia de la acción intentada como se dijo en el motivo noveno de esta sentencia.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, que a la luz de los hechos no controvertidos expuestos en el motivo 3° de esta sentencia, se tienen por acreditados los dos primeros presupuestos de la acción intentada, esto es, la existencia de una turbación en el goce de la cosa que esté afectando a los compradores y que se haya citado judicialmente de evicción al vendedor. En efecto, ambas partes reconocieron que fueron demandadas en sede civil por el verdadero dueño de la cosa, en juicio seguido ante el 26° Juzgado Civil de Santiago, rol 16.397-2018. Asimismo, ambas coincidieron en que los demandantes Sr. Cubillos y Sra. Heredia, en dicho procedimiento civil, citaron de evicción a la demandada Schapira y Pérez Inversiones Ltda.,



Foja: 1

quien compareció a dicha instancia contestando la demanda en defensa de aquellos.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, respecto del tercer requisito de la acción, esto es, que exista privación total o parcial de la cosa por sentencia judicial, se ha dicho que para que haya evicción es menester que salga del patrimonio del comprador toda o parte de la cosa. Lo que caracteriza propiamente a la evicción es la disminución de los derechos del comprador provocada por la acción de un tercero sobre la cosa objeto del contrato.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que, sobre el particular, consta que los actores fueron privados de la cosa comprada, en su totalidad, por sentencia penal ejecutoriada en el juicio seguido en contra de autor del ilícito penal o fraude seguido ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, rit 20.336-2017. En efecto, por sentencia ejecutoriada en procedimiento abreviado, el juez, además de imponer una pena en contra del autor del fraude, ordenó la cancelación de las inscripciones conservatorias que en su momento habían sido realizadas en virtud de las sucesivas ventas del inmueble sub lite, una de ellas, la correspondiente a los actores.

Esta cancelación se materializó con fecha 15 de enero de 2020 según consta en la subscripción marginal del título de dominio vigente asociado al inmueble de marras acompañado a la carpeta electrónica. En otras palabras, a partir de ese momento, los actores vieron disminuidos sus derechos patrimoniales por efecto de la cancelación de la inscripción de dominio del inmueble sub lite.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que, en consecuencia, es inconcuso que los actores fueron privados del inmueble que compraron a la demandada. Luego, a la luz de la alegación de la demandada, corresponde dilucidar si la sentencia penal que ordenó la cancelación de las inscripciones conservatorias se conforma con la hipótesis del artículo 1838 del Código Civil en lo concerniente a la necesidad de sentencia judicial.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que, en este sentido, la demandada sostiene que la sentencia judicial a que alude el Código Civil, es aquella que recaiga en el juicio civil en que se sustentó la acción reivindicatoria en contra de los compradores, esto es, la contienda promovida por la verdadera dueña del inmueble sub lite ante el 26° Juzgado Civil de Santiago. Agrega que el supuesto de hecho de la norma clave en esta materia, exige que se trate de una sentencia dictada en el mismo procedimiento civil en que se citó de evicción, en que además exista un pronunciamiento expreso acerca del dominio del inmueble cuestionado.

Luego, sostiene que la cancelación de las inscripciones conservatorias ordenadas en el marco de un juicio penal ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, no podría calificarse de evicción para los términos del artículo 1838, pues ésta sólo puede producirse a través de la sentencia dictada dentro del juicio civil respectivo en que se citó de evicción, lo cual no ha acontecido a la fecha.



Foja: 1

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que, en concreto, la demandada afirma que en el juicio civil de nulidad de contrato y reivindicación, la sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada, en cumplimiento a su obligación de saneamiento, compareció a defender a los compradores, sin embargo, éste se encuentra archivado en etapa de conciliación, sin que a la fecha se haya dictado sentencia que ordene la evicción de la cosa como exigiría al tantas veces aludido artículo 1838, no cumpliéndose así el presupuesto básico de la acción intentada por los actores de estos autos.

Concluye que, para que proceda la obligación de restitución del precio, es presupuesto necesario e indispensable, que se cite de evicción al comprador, dándole la oportunidad de defenderle judicialmente, para sólo en el caso que, no obstante, dicha defensa sobrevenga la evicción, se encuentre obligado a la restitución del precio.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, más allá de que el Código Civil en su artículo 1838 no distingue entre sentencias civiles o penales, por lo que no le sería posible al intérprete hacerlo, lo cierto es que no parece plausible la alegación de la demandada en orden a que no habría sido citada de evicción en el juicio penal ante el 7° juzgado de garantía de Santiago, porque no se trata de un procedimiento que tenga por objeto la disputa del dominio ni mucho menos persigue la declaración de nulidad de un determinado contrato, ni siquiera en el caso que exista una arista civil en dicho procedimiento, porque las acciones de esta índole sólo pueden ser ejercidas en contra del imputado y no respecto de terceros.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que, sin perjuicio de lo anterior, a la luz del artículo 1843 del Código Civil, para que el vendedor esté obligado a sanear al comprador se requiere que sea citado al juicio respecto, se advierte que los actores han obrado correctamente al haber citado de evicción en el juicio civil en que fueron demandados de reivindicación por el verdadero dueño, cumpliéndose así la exigencia prevista en la aludida norma.

Luego, ambas partes coinciden en que la demandada Schapira y Pérez –en que también fueron demandados, aunque en la contienda principal sobre nulidad de contrato-, previa citación de evicción, asumió la defensa de los compradores, contestando la demanda respectiva.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que, ahora bien, ambas partes afirmaron que dicho juicio civil quedó paralizado en la etapa de conciliación, sin dictarse sentencia judicial que resolviera las contiendas planteadas por las partes. Luego, esta pasividad de las partes en dicho juicio, en caso alguno puede obstar a los actores a impetrar la acción de autos, puesto que conforme al artículo 1844 del Código Civil, si el vendedor comparece, se seguirá contra él solo la demanda, siendo solo facultativo para el comprador intervenir en dicho juicio.

A mayor abundamiento, parece razonable que quien debía instar a la prosecución de dicho procedimiento civil, es precisamente la demandada Schapira, pues ésta tiene la obligación de defensa de los actores y no al



Foja: 1

revés. En este sentido, parafraseando lo dicho por ALESSANDRI RODRÍGUEZ (ob. cit, p. 107), ni el demandante —Inmobiliaria Los Almendros Limitada— ni el vendedor —Schapira y Pérez Inversiones Limitada— pueden obligar al comprador —Sr. Cubillos y Sra. Heredia— a que intervenga en el juicio, ésta es una facultad privativa suya que la ejercerá cuando le plazca, careciendo aquellos de toda acción para compelerlo a que la ejercite.

**TRIGÉSIMO:** Que, así las cosas, no parece justo que los derechos de los compradores queden supeditados al resultado de un juicio civil en que su defensa judicial quedó entregada al vendedor, máxime si la cancelación de las inscripciones ya se había producido en virtud de sentencia penal -que también es sentencia judicial para los términos del artículo 1838 del Código Civil en cuanto trajo como consecuencia directa la privación del inmueble comprado por los actores Sr. Cubillos y Sra. Heredia.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que, en definitiva, la obligación de sanear tiene una naturaleza garantista, que se configura con independencia de la buena o mala fe del vendedor, a fin de resguardar el derecho del comprador a no ser turbado del goce de la cosa. Luego, produciéndose una turbación a los compradores, estos pueden exigir al vendedor que los ampare o defienda en el respectivo juicio civil, lo cual aconteció, sin embargo, encontrándose en etapa de conciliación, el juzgado de garantía dictó sentencia penal condenatoria contra el autor del fraude y ordenó la cancelación de las inscripciones conservatorias, por lo que para efectos prácticos, los compradores fueron privados de la cosa por sentencia judicial, cumpliéndose así el requisito que exige el artículo 1838 del Código Civil.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, por último, en torno al requisito consistente en que la privación provenga del ejercicio de un derecho preexistente al contrato de venta conforme prescribe el artículo 1839 del Código Civil, el cumplimiento de dicho requisito resulta patente, pues no existe controversia en cuanto a que fue el verdadero dueño del inmueble sub lite quien ejerció su derecho en dicha calidad —derecho preexistente al contrato de venta celebrado por las partes en estos autos—, obteniendo la cancelación de las respectivas inscripciones conservatorias que tuvieron por efecto la privación de la cosa comparada para los demandantes de autos.

**TRIGÉSIMO TERCERO:** Que, sobre el particular, el tantas veces citado profesor ALESSANDRI RODRÍGUEZ (ob.cit, p. 69), estima que uno de los casos paradigmáticos de evicción corresponde precisamente la que proviene de que el vendedor no sea propietario de la cosa. La razón de ello aparece a simple vista, puesto que en toda venta de cosa ajena existe un derecho que precede en el tiempo al del comprador, el del verdadero dueño. Luego, si este último insta al reconocimiento de su derecho, logrando una sentencia judicial que prive al comprador de la cosa, se cumplirá el presupuesto esencial para configurar la obligación de saneamiento.



Foja: 1

**TRIGÉSIMO CUARTO:** Que, ahora bien, en torno a las excepciones de falta de legitimación y ausencia de causa de pedir deducidas por la demandada, habiéndose fundado estas en los mismos argumentos reseñados anteriormente, vale lo razonado por esta sentenciadora para efectos de establecer la procedencia de los requisitos o presupuestos de la acción intentada, especialmente, lo asentado en los motivos 27° a 30° en lo relativo al cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 1838 y 1842 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe reiterar que en la especie se encuentran configurados los presupuestos para la tutela judicial requerida por los actores, en tanto ha quedado demostrada su legitimación derivada de lo preceptuado en los artículos 1837 y siguientes del Código Civil, así como su interés consignado a través de peticiones concretas sometidas al conocimiento del tribunal.

**TRIGÉSIMO QUINTO:** Que, como se dijo, la obligación de saneamiento comprende dos fases, una de citación de evicción y, otra de saneamiento propiamente tal, cuando los compradores hayan sido evictos, caso en que el vendedor deberá indemnizarle los perjuicios que le ocasione la evicción. Así, en lo sucesivo corresponde determinar la procedencia de los rubros indemnizatorios o prestaciones reclamadas por los actores a la luz de la normativa legal pertinente.

**TRIGÉSIMO SEXTO:** Que, conforme al petitorio consignado en la demanda, la parte demandante solicita el pago de la cantidad total equivalente a 12.424 Unidades de Fomento que desglosa, en primer lugar, la suma de 10.200 Unidades de Fomento por la restitución del precio pagado al vendedor.

En segundo lugar, reclama el costo financiero, esto es, los intereses que han pagado y que deberán seguir pagando a la entidad bancaria que les otorgó el mutuo con cuyo producto pudieron pagar el precio del inmueble, así como el costo de los seguros asociados, todo lo cual cuantifica en la suma de 864 Unidades de Fomento.

En tercer lugar, pide el reembolso de los gastos operacionales, como comisiones, escrituras, estudios de títulos, conservador, notaría e impuestos vinculados al inmueble sub lite, que ascienden a la suma de 341 Unidades de Fomento.

En cuarto lugar, solicita el pago de la suma de 389 Unidades de Fomento por concepto de otros gastos, como el impuesto territorial, reja, proyecto de construcción, topografía, entre otros.

En quinto lugar, reclama el reembolso de los gastos o costos incurridos por defensa judicial, que, hasta el momento, cuantifica en la cantidad de 630 Unidades de Fomento.

En sexto y último lugar, piden la cantidad de 1.500 Unidades de Fomento para cada uno de los compradores, por concepto de daño extrapatrimonial experimentado a raíz de las molestias, aflicciones, rabias,



Foja: 1

malestares, complicaciones, incertidumbre, sufrimiento en general, que les ha generado la privación de la cosa comprada.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, partiendo del supuesto que los compradores fueron evictos de la cosa comprada en su totalidad, aplica lo dispuesto en el artículo 1847 del Código Civil, norma que dispone: *“El saneamiento de evicción, a que es obligado el vendedor, comprende:*

*1º. La restitución del precio, aunque la cosa al tiempo de la evicción valga menos;*

*2º. La de las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador;*

*3º. La del valor de los frutos, que el comprador hubiere sido obligado a restituir al dueño, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1845;*

*4º. La de las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda, sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo;*

*5º. El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo.*

*Todo con las limitaciones que siguen”.*

**TRIGÉSIMO OCTAVO:** Que, la enumeración que hace el citado artículo 1847 es taxativa, pues, fuera de las indicadas, no hay otras indemnizaciones que el comprador pueda exigir del vendedor. Ello es así porque se trata de una regla especial en relación al régimen general de responsabilidad por incumplimiento contractual.

En efecto, en esta materia no resultan aplicables las normas generales sobre efectos de las obligaciones contenidas en el Título XII del Libro Cuarto del Código Civil, en particular, los artículos 1556 y 1558 relativos a la indemnización de perjuicios contractuales, disposiciones que razonan sobre la base la culpa o dolo del deudor para efectos de agravar su responsabilidad y extender la reparación civil a perjuicios que las partes no previeron en el contrato.

**TRIGÉSIMO NOVENO:** Que, en materia de saneamiento de evicción, como se dijo al analizar los requisitos de aquella, la responsabilidad del vendedor es siempre igual sea que esté de buena o mala fe, máxime si en la especie, los actores no alegaron ni acreditaron una actuación dolosa que pueda ser atribuida a la demandada de autos.

Que en consecuencia, la indemnización que se otorgue a los compradores deberá ajustarse a las partidas previstas en el aludido artículo 1847 del Código de Bello, por lo que, en los considerandos siguientes, corresponde analizar en concreto la procedencia de cada uno de los daños reclamados por los actores.

**CUADRAGÉSIMO:** Que, en primer lugar, en lo concerniente a la restitución del precio reclamado por los actores, más allá de encontrarse establecido explícitamente en el numeral primero del artículo 1847, ello deviene en una consecuencia lógica de entender que, con la privación de la



Foja: 1

cosa comprada, su obligación engendrada por el contrato de venta queda desprovista de causa, por lo que pueden repetir ese pago. Como dice ALESSANDRI, no se trata de una genuina indemnización de perjuicios, sino que de una restitución de lo pagado indebidamente.

Ahora bien, sin perjuicio de que las partes litigantes no controvirtieron la efectividad de haberse pagado el precio de la compraventa, esto es, la suma de UF 10.200.-, ello se desprende a partir de la escritura de compraventa celebrada entre ambos con fecha 03 de marzo de 2017, y que fuera acompañada a la carpeta electrónica por la demandante, cuya cláusula tercera consigna, tras indicar la forma del pago del precio que “el vendedor declara recibir la totalidad del precio a su entera satisfacción, dándolo en consecuencia por íntegra y totalmente pagado”.

**CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Que, seguidamente, al haberse pactado el precio en Unidades de Fomento, corresponde al vendedor restituir dicha suma considerando el valor de aquella al momento de la restitución efectiva a los compradores. En efecto, el numeral primero del artículo 1847 del Código Civil, prescribe que el precio debe ser restituido al comprador “aunque la cosa al tiempo de la evicción valga menos”, es decir, debe respetarse el valor de lo pagado en virtud del contrato de compraventa.

**CUADRAGÉSIMO SEGUNDO:** Que, en segundo lugar, los actores reclaman el costo financiero, esto es, los intereses que han pagado y que deberán seguir pagando a la entidad bancaria que les otorgó el mutuo con cuyo producto pudieron pagar el precio del inmueble, así como el costo de los seguros asociados, todo lo cual cuantifica en la suma de 864 Unidades de Fomento.

**CUADRAGÉSIMO TERCERO:** Que, por la naturaleza de dichos gastos, esto es, los intereses asociados al mutuo de dinero que los actores pidieron al Banco de Crédito e Inversiones a fin de poder financiar parte del precio del contrato de compraventa, así como los gastos por concepto de seguro obligatorio por dicho crédito, conforme a la opinión mayoritaria de la doctrina, deben entenderse comprendidos en el numeral primero del artículo 1847 del Código Civil, esto es, como parte integrante del precio que debe restituir el vendedor.

**CUADRAGÉSIMO CUARTO:** Que, respecto de los intereses, a la luz del contrato de compraventa y mutuo otorgado a los demandantes en la operación vinculada al inmueble sub lite, consta que estos se obligaron para con el Banco de Crédito e Inversiones por la suma en capital de UF. 8.160.- más intereses del 2.5% anual, pagadera en 84 dividendos mensuales y sucesivos, cada uno de UF. 106,2730.-, todo ello conforme se desprende de la cláusula sexta de la aludida escritura pública.

Luego, conforme a la tabla de desarrollo que obra en la carpeta electrónica, relativa al mutuo reseñado en el párrafo anterior, se colige que



Foja: 1

los intereses asociados a dicha operación de crédito, sobre la base de un 2.5% anual, y considerando su distribución entre los 84 dividendos, se arriba a la suma de UF. 746,7134.- por concepto de intereses.

**CUADRAGÉSIMO QUINTO:** Que, seguidamente, de acuerdo a la cláusula 21° letra b) de la escritura de compraventa, consta que los actores tuvieron que contratar un seguro obligatorio asociado al crédito hipotecario de desgravamen, el cual tiene una prima mensual de UF. 0,7834.- Luego, multiplicado dicho valor por las 84 cuotas o dividendos a los que debe incorporarse, totaliza la cantidad de UF. 65,8056.- por concepto de seguro.

**CUADRAGÉSIMO SEXTO:** Que, en consecuencia, los intereses y seguros asociados al mutuo hipotecario adeudado por los actores, que se entienden incorporados bajo el concepto de precio en los términos del numeral primero del artículo 1847 del Código Civil, y, por ende, debe restituirlos el vendedor, suman un total de UF. 812,549. - en su equivalente en pesos al momento del pago efectivo.

Si bien dicha cantidad difiere de la pedida en concreto por los actores, quienes cuantificaron dichos gastos en la cantidad de UF. 864.-, atendidas las facultades otorgadas por aquellos para establecer un monto diverso de aquel conforme al mérito del proceso, no se configura en la especie causal de nulidad por otorgarse una suma distinta de la pedida en la demanda.

**CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, en tercer lugar, los demandantes piden el reembolso de los gastos operacionales, como comisiones, escrituras, estudios de títulos, conservador, notaría e impuestos vinculados al inmueble sub lite, que ascenderían a la suma de 341 Unidades de Fomento. Al respecto, el numeral segundo del artículo 1847 del Código Civil dispone que la obligación de saneamiento que recae en el vendedor también incluye *“la de las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador.”*

Sobre este ítem, siguiendo lo expresado por la doctrina, se trata de los comúnmente denominados gastos operacionales, impuestos, derechos de inscripción, etc., cuando hayan sido satisfechos por el comprador. El fundamento de esta regla radica en que, habiéndose causado esos gastos con el objeto de adquirir una cosa de que el comprador fue privado por el hecho del vendedor, es justo que su pérdida recaiga sobre éste.

**CUADRAGÉSIMO OCTAVO:** Que, al respecto, la cláusula 21° letra a) de la escritura de compraventa sub lite, dispuso que la suscripción de dicho contrato daría origen al cobro de cargo del cliente —entiéndase comprador— de una serie de rubros relativos a tasación del inmueble, informe de títulos, confección de borrador de escritura, derechos notariales, impuesto de timbres y estampillas y aranceles por inscripciones conservatorias, cuyos montos serían meramente referenciales y aproximados, por encontrarse sujetos a variaciones de diversa índole.



Foja: 1

Luego, conforme a la prueba rendida por los actores, solo puede tenerse por acreditado un desembolso por concepto de impuesto de timbres y estampillas del Decreto Ley 3475, cuyo pago consta en la Boleta de Honorarios emitida por el notario público Sr. Hernán René Benavente Cash por la suma de \$1.843.797.- IVA incluido, emitida el 03 de marzo de 2017.

**CUADRAGÉSIMO NOVENO:** Que, luego, sólo se accederá a la restitución de dicha cantidad por ser la única acreditada en forma fehaciente por los actores, para lo cual vale lo asentado en el motivo 46° en torno a la fijación de una cantidad diversa de la pedida por encontrarse facultado para ello esta sentenciadora.

**QUINCUAGÉSIMO:** Que, además, en cuarto lugar, los actores reclaman el pago de la suma de 389 Unidades de Fomento por concepto de otros gastos, como el impuesto territorial, reja, proyecto de construcción, topografía, entre otros. En este punto, la ley obliga al vendedor reembolsar al comprador *“El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo. Agrega el artículo 1849 que “El vendedor será obligado a reembolsar al comprador el aumento del valor que provenga de las necesarias o útiles, hechas por el comprador, salvo en cuanto el que obtuvo la evicción haya sido condenado a abonarlas. El vendedor de mala fe será obligado aun al reembolso de lo que importen las mejoras voluptuarias.”*

Descartada en la especie la mala fe del vendedor, como se dejó asentado precedentemente, y a la luz de los ítems reclamados por los actores, se colige que el aumento de valor que experimente el inmueble vendido debe provenir de las mejoras necesarias o útiles que haya hecho el comprador, esto es, los trabajos y reparaciones que haya hecho en el inmueble y que aumenten su valor.

**QUINCUAGÉSIMO PRIMERO:** Que, conforme a la prueba que obra en el expediente electrónico, primeramente, los comprobantes de transferencia de dinero realizada por el actor Sr. Cubillos a Felipe Núñez por la suma de \$120.000.- con fecha 19 de febrero de 2019, ésta solo consigna como asunto “trabajo colina vista hermosa”, sin especificar el tipo de trabajo supuestamente realizado, circunstancia que obsta a su calificación como una mejora necesaria o útil.

De igual manera, no se infiere la categoría de mejora útil o necesaria respecto de las facturas emitidas por profesionales tales como arquitecto, calculista y topógrafo aparejadas a la carpeta digital, toda vez que lo que establece la ley son mejoras necesarias o útiles concretas y efectivas en el inmueble, y no meros proyectos cuya naturaleza y objeto, como se dijo, no se explicitaron en la demanda.

Seguidamente, a la luz de la transferencia electrónica también efectuada por el Sr. Cubillos a Felipe Núñez con fecha 06 de enero de 2017, ésta vez por la suma de \$196.000.-, se advierte que esta consigna la



Foja: 1

mención “reja”, antecedente que concordado con las fotografías acompañadas a la causa, no objetadas en contrario por la demandada, permite inferir que esa cantidad de dinero se destinó a colocar una reja en el inmueble comprado, la cual, por su propia naturaleza, deviene en una mejora necesaria o útil, puesto que lo normal es que una reja se instale para la protección y conservación de un determinado lugar, aumentando además su valor con ello.

Por último, en lo relativo al pago de las contribuciones asociadas al inmueble vendido, según dan cuenta los certificados emitidos por el Servicio de Impuestos Internos relativas a las cuotas 1 y 4 del año 2018, se desprende dos desembolsos, uno por la suma de \$958.310.- efectuado el 31 de marzo de 2018 y, el otro, por la cantidad de \$971.729.- realizado el 30 de septiembre de ese mismo año.

**QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO:** Que, en síntesis, respecto del rubro analizado, sólo se accederá al reembolso de aquellas mejoras útiles o necesarias efectuadas por el comprador al inmueble consistentes en la instalación de la reja por la suma de \$196.000.- y el pago de dos cuotas por contribuciones de bienes raíces, por un total de \$1.930.039.-, cantidad que si bien no se condice la pedida en la demanda, se encuentra establecida conforme a las amplias facultades otorgadas por los actores para establecer un monto diverso atendido el mérito del proceso.

**QUINCUAGÉSIMO TERCERO:** Que, en quinto lugar, los actores piden el reembolso de los gastos o costos incurridos por defensa judicial, que, a la fecha de su demanda, cuantifican en la cantidad de 630 Unidades de Fomento. Sobre el particular, el artículo 1847 del Código Civil dispone que el vendedor será obligado al saneamiento, *“Nº 4. De las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda, sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo.”*

Siguiendo lo expresado por el decano ALESSANDRI, las costas que debe reembolsar el vendedor, son las que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda iniciada por el tercero y que termina con la evicción. Asimismo, este importante jurista, sostiene que el vendedor también debe reembolsar al comprador las costas causadas por el juicio que éste inicia para obtener el saneamiento de la evicción (ob.cit, p. 128).

**QUINCUAGÉSIMO CUARTO:** Que, sobre el particular, si bien los actores acompañaron a la causa una serie de boletas de honorarios por servicios jurídicos prestados por diversas personas, tanto naturales como jurídicas, el reembolso de este concepto se logrará con la condena en costas impuesta al demandado, siendo facultad del tribunal establecer la cuantía de aquella en la oportunidad procesal que corresponda.

A mayor abundamiento, las facturas y transferencias acompañadas no especifican los servicios jurídicos efectivamente prestados y si estos se



Foja: 1

prestaron con ocasión de la causa seguida ante el 26° Juzgado Civil de Santiago, detalle que correspondía evidenciar a los actores.

**QUINCUAGÉSIMO QUINTO:** Que, en sexto y último lugar, los actores piden la cantidad de 1.500 Unidades de Fomento para cada uno de los compradores, por concepto de daño extrapatrimonial experimentado a raíz de las molestias, aflicciones, rabias, malestares, complicaciones, incertidumbre, sufrimiento en general, que les ha generado la privación de la cosa comprada.

**QUINCUAGÉSIMO SEXTO:** Que, como se dijo precedentemente, la enumeración que hace el citado artículo 1847 es taxativa, pues, fuera de las partidas allí indicadas, no hay otras indemnizaciones que el comprador pueda exigir del vendedor. También se señaló que ello es así porque se trata de una regla especial en relación al régimen general de responsabilidad por incumplimiento contractual.

Que si bien, en materia de responsabilidad civil contractual la jurisprudencia y doctrina actuales son proclives a la indemnización de perjuicios morales en ciertos contratos cuyo objeto pueda transgredir bienes de naturaleza extrapatrimonial, como la salud o integridad física de las personas, lo cierto es que la obligación de saneamiento no constituye una hipótesis genuina de responsabilidad civil sino que, como se dijo, se trata de una obligación sui generis, de garantía, cuyas directrices se apartan del régimen general de reparación de daños.

**QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, en esta línea de razonamiento, no corresponde acceder a lo reclamado por los actores a título de daño moral, por no estar contemplada dicha categoría dentro de la norma taxativa del artículo 1847 del Código Civil, siendo fútil ponderar la prueba rendida sobre este rubro y los demás antecedentes justificatorios del mismo.

**QUINCUAGÉSIMO OCTAVO:** Que, en definitiva, habiéndose comprobado la concurrencia de todos los presupuestos de la acción de saneamiento de evicción impetrada en autos, con las precisiones y limitaciones asentadas en los motivos precedentes, corresponde acoger la demanda principal de autos, estableciéndose que la demandada deberá reembolsar a la parte compradora los rubros y montos que se dirán en la parte resolutive de la sentencia.

**QUINCUAGÉSIMO NOVENO:** Que, habiéndose acogido la demanda principal de saneamiento de evicción conforme a lo razonado en el motivo anterior, se omitirá pronunciamiento respecto de las demandas subsidiarias planteadas en el primer y segundo otrosíes de la presentación de fecha 10 de septiembre de 2020, subsanada el 11 de enero de 2021.

**SEXAGÉSIMO:** Que las restantes alegaciones y probanzas en nada alteran lo razonado precedentemente, por lo que se omitirá su análisis pormenorizado.



Foja: 1

**SEXAGÉSIMO PRIMERO:** Que atendido lo dispuesto en el numeral cuarto del artículo 1847 del Código Civil, se condenará en costas a la parte demandada.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 44, 1437, 1438, 1545, 1556, 1558, 1698, 1837, 1838, 1839, 1842, 1843, 1844, 1847, 1849 y 1852 del Código Civil y arts. 144, 170, 343, 346, 584 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se **acoge parcialmente** la demanda principal interpuesta con 10 de septiembre de 2020, subsanada el 11 de enero de 2021, condenándose a la demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada, a pagar a los demandantes Luis Felipe Cubillos Valenzuela y doña Patricia Fernanda Heredia, las siguientes prestaciones:

a) UF. 10.200.- (diez mil doscientas Unidades de Fomento) y UF. 812,549. - (ochocientos doce coma quinientas cuarenta y nueve Unidades de Fomento) en su equivalente en pesos al momento del pago efectivo, más intereses corrientes aplicados desde la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada y hasta la época del pago efectivo, todo ello por concepto de restitución del precio de venta del inmueble evicto;

b) \$1.843.797.- (un millón ochocientos cuarenta y tres mil setecientos noventa y siete pesos), a título de gastos operacionales de la escritura de compraventa del inmueble evicto;

c) \$2.126.039.- (dos millones ciento veintiséis mil treinta y nueve pesos), por concepto de mejoras necesarios o útiles en el inmueble evicto;

II.- Que las sumas que se ordena pagar en pesos indicadas en los literales b) y c) precedentes, deberán serlo debidamente reajustadas según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor aplicado desde el último día anterior al mes en que quede ejecutoriada la sentencia y hasta el último día del mes anterior al de su pago efectivo, y las sumas así reajustadas devengarán intereses corrientes aplicados desde la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada y hasta la época del pago efectivo;

III.- Que se rechazan los demás rubros indemnizatorios reclamados por los actores;

IV.- Que se omite pronunciamiento respecto de las demandas subsidiarias por haberse acogido la demanda principal;

V.- Que se condena en costas a la parte demandada.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.

**DICTADA POR DOÑA ROCIO PEREZ GAMBOA, 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, veintiocho de Octubre de dos mil veintidós**



C-13938-2020

Foja: 1



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

Código: EXMXCCHZNX