

C.A. de Santiago

Santiago, treinta de octubre de dos mil veinticinco.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción del inciso final del fundamento sexto y de los considerandos séptimo a noveno.

**Y teniendo además presente.**

**Primero:** Que, en lo medular, la acción indemnizatoria incoada se funda en la circunstancia de haber iniciado el demandado una acción de desposeimiento hipotecario para cobrar la deuda de un tercero, invocando para ello una hipoteca que estaba obligado legalmente a alzar, hecho ilícito que configuraría la responsabilidad extracontractual alegada.

**Segundo:** Que, en estos autos, conforme se expone en el fundamento cuarto del fallo en alzada, se tienen por acreditadas las siguientes circunstancias fácticas:

a) Por escritura pública de fecha 19 de junio de 1996, Mario Antonio Figueroa Zapata compró a Luis Canales Cañete la propiedad ubicada en calle Serrano N°0252, San Bernardo.

Comparece en el instrumento antes referido el Banco Santander-Chile, otorgando un mutuo a Mario Antonio Figueroa Zapata por la suma equivalente a 976 Unidades de Fomento, que el comprador se obligó a pagar en 233 meses.

Para asegurar el íntegro cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el instrumento, el deudor constituyó primera y segunda hipoteca, con cláusula de garantía general hipotecaria en favor del Banco, sobre el inmueble de calle Serrano N°0252, San Bernardo.

b) Las hipotecas aludidas fueron inscritas a fs. 2193 N°1379 y a fs. 2194 N°1380 del Registro de Hipotecas del año 1996 del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, respectivamente.

c) El 10 de diciembre de 2015 Mario Antonio Figueroa Zapata pagó la última cuota del mutuo hipotecario.



d) El 5 de abril de 2016 Mario Figueroa Zapata solicitó al Banco Santander-Chile el alzamiento de la hipoteca inscrita a fs. 2194 N° 1380 del Registro de Hipotecas de Gravámenes del año 1996 del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.

e) Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza se adjudicó en la liquidación de la sociedad conyugal con Mario Antonio Figueroa Zapata, el inmueble de calle Serrano N°0252, San Bernardo, según escritura otorgada con fecha 19 de marzo de 2008, con inscripción a su nombre a fs. 1710 N°2830 del Registro de Propiedad del año 2017 del sr. Conservador de Bienes de Raíces de San Bernardo.

f) Por escritura pública de fecha 12 de abril de 2017, el Banco Santander-Chile alzó y canceló en todas sus partes la hipoteca inscrita a fs. 2193 N°1379 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1996 del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.

g) El 19 de mayo de 2019, el Banco Santander-Chile inició una gestión preparatoria de notificación de desposeimiento en contra de Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza, causa Rol C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, presentándose la demanda ejecutiva el 20 de octubre de 2020, por deudas contraídas por Mario Antonio Figueroa Zapata con ese Banco, que estaban garantizadas con segunda hipoteca, prevista en relación a la cláusula de garantía general hipotecaria que fuera introducida.

h) El 13 de octubre de 2022, en causa Rol C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, se tiene presente el pago del crédito, ordenándose la suspensión del remate decretado, girándose cheque al acreedor por la suma de \$47.772.299, que aparece retirado el 24 de octubre de 2022.

**Tercero:** Que, contrario a lo expuesto por el tribunal a quo, la actora sí tiene legitimación activa para demandar, toda vez que en estos autos no ejerció la acción en calidad de consumidor, sino que la responsabilidad demandada en autos se sustenta en el incumplimiento, por parte del banco demandado, de una obligación legal, que consistía en su obligación de levantar la hipoteca de garantía general, que fue



requerida por el deudor primitivo, ante la inexistencia de deudas que justificaran su existencia, razón por la que, en la especie, afincándose la demanda en el artículo 2314 del Código Civil, la alegación de falta de legitimación activa necesariamente debe rechazarse.

**Cuarto:** Que, tampoco puede prosperar la excepción de falta de legitimación activa, sustentada en que la actora no era la cliente del banco y, en consecuencia, al ser el deudor bancario un tercero, sólo este podía exigir el cumplimiento de la obligación se alzar la hipoteca constituida como garantía general, puesto que la legitimación activa de la actora está dada por su calidad de dueña del inmueble hipotecado, ejecutada en la acción de desposeimiento que, se aduce, sólo pudo ser incoada por el banco al incumplir la obligación legal de alzar la hipoteca que pesaba respecto de un inmueble que le fue adjudicado en el año 2008 y que, pese a no haberse realizado inventario solemne, constaba debidamente inscrita a fs. 1710 N° 2830 del Registro de Propiedad del año 2017 del sr. Conservador de Bienes de Raíces de San Bernardo.

**Quinto:** Que, asentado lo anterior, se debe precisar que, conforme con los hechos que han sido referidos en el fundamento segundo, la deuda que estaba garantizada con la primera hipoteca fue pagada íntegramente por el deudor el 10 de diciembre de 2015. En tales condiciones, el deudor hipotecario solicitó el 5 de abril de 2016 el alzamiento de la hipoteca; no obstante, el banco demandado sólo alzó la primera hipoteca, que garantizaba el pago del mutuo hipotecario, manteniendo la segunda hipoteca que se constituyó como garantía general.

En consecuencia, se requiere determinar si, con anterioridad al 5 de abril de 2016, el deudor Mario Antonio Figueroa Zapata mantenía una deuda con la entidad bancaria que justificara no alzar la hipoteca constituida como garantía general.

En este punto se debe precisar que ha existido debate en torno a la validez de la garantía general hipotecaria, ante la extinción de la obligación principal a la que accede, por cuanto en los hechos esta carecería de objeto, pues buscaría caucionar deudas futuras,



aceptándose con determinados requisitos. Pues bien, en estos autos, conforme con el artículo 1698 del Código Civil, le correspondía al banco demandado acreditar que efectivamente el deudor hipotecario mantenía deudas a la fecha en que éste solicitó el alzamiento, cuestión que no acreditó, puesto que, a pesar de esgrimir la existencia de un “Contrato de Plan de Servicios Financieros suscrito con fecha 10 de julio de 2015”, este no fue acompañado en autos, constatándose, además, que en la causa C-16728-2019, seguida ante el 9° Juzgado Civil de Santiago, el demandado sustentó la acción ejecutiva de desposeimiento en el cobro de dos pagarés suscritos en el año 2019 y un tercero firmado en el año 2018, pactándose el pago de 11 cuotas, dejando de pagar el deudor a partir de la cuota N°8, que vencía en el mes de diciembre de 2018.

**Sexto:** Que, en este orden de consideraciones, resulta forzoso concluir que el Banco demandado efectivamente incumplió la obligación legal de alzar la hipoteca, toda vez que la situación que afectó al deudor, quedó regulada en el artículo primero transitorio de la Ley N° 20.855, que entró en vigencia el 23 de enero del año 2016, es decir, cuatro meses antes de que el deudor requiriera el alzamiento de la hipoteca -5 de abril de 2016-, estableciendo la referida norma la obligación de alzar tales gravámenes, a requerimiento del deudor, en el caso de créditos pagados dentro de los 6 años anteriores a la entrada en vigencia en la ley, cuyo es el caso, toda vez que no está en discusión que el crédito hipotecario se encontraba íntegramente pagado al saldar la última cuota el 10 de diciembre de 2015.

**Séptimo:** Que, sin embargo, despejado lo anterior, es necesario establecer si la demandante, señora Rosa Valenzuela Espinoza -respecto de quien se siguió la secuela del juicio representada por sus herederos- sufrió algún perjuicio producto del incumplimiento de la obligación del banco demandado, aspecto en que esta Corte debe ceñirse estrictamente a lo señalado en el libelo indemnizatorio, por exigirlo así el principio de congruencia procesal, toda vez que no puede el juez otorgar más de aquello que fue pedido, sin incurrir en el vicio de ultrapetita.



En este punto, la demanda sostiene que el hecho ilícito causa en daño que se expone en los siguientes términos: “dicha situación ha provocado que nuestra representada esté *ad portas* de perder el dominio no sólo de una propiedad, sino *ad portas* de perder literalmente su casa, atendida una demanda de desposeimiento que ha iniciado el Banco Santander Chile S.A., en contra de ésta, mediando una actividad ilícita del banco demandado, al conservar una garantía hipotecaria en su favor, a sabiendas de que tenía la obligación de alzarla”. Puntualizando que el daño que se solicita indemnizar corresponde: “Por concepto de daño emergente, o daño patrimonial efectivo, esta parte solicita a S.S., que la demandada sea condenada al pago de \$60.000.000, que corresponde al valor comercial aproximado del inmueble cuyo desposeimiento solicita la demandada”.

Como se observa, el daño demandado estaba constituido por el valor del inmueble, de lo que cabe inferir, irregüardiblemente, que aquello que se solicitó indemnizar se vinculaba con la pérdida de aquél, cuestión que, en los términos en que se produjo el devenir de la acción de desposeimiento, no se produjo, lo que hace inviable la presente acción, puesto que tal daño cuya indemnización se requiere, finalmente no acaeció.

En este punto, se debe ser enfático en señalar que fue la parte demandante quien fijó en los referidos términos la controversia, lo que motivó a que el banco se defendiera señalando la improcedencia de indemnizar el total del valor de un inmueble que, a la fecha de la contestación de la demanda, no había sido rematado, careciendo, en ese contexto, la exigencia de tratarse de un daño cierto y determinado.

Incluso, si esta Corte fuera más laxa en la interpretación de la demanda, y considerara que fue solo la acción de los herederos de la actora lo que impidió que se llevara a cabo el remate, en tanto procedieron al pago de la deuda cobrada por la entidad bancaria, igualmente el daño no resultaría acreditado, toda vez que lo relevante es que estos herederos, al pagar una deuda ajena, se han subrogado en los derechos del acreedor para cobrar el mismo y, en consecuencia, han



mantenido el inmueble en el patrimonio de la actora y, además, conservan las acciones de cobro contra el deudor directo, que en el caso de autos, es su padre.

**Octavo:** Que, en consecuencia, al no haberse acreditado el daño cuya indemnización se demanda, la acción incoada no puede prosperar.

Por estas consideraciones y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma, en lo apelado** la sentencia de dieciocho de enero de dos mil veintitrés, dictada por el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago.

Redacción de la Ministra señora Sandra Araya Naranjo.

No firma la Ministra señora Sandra Araya, no obstante concurrir a la vista de la causa y del acuerdo, por ausencia.

**Regístrese y devuélvase.**

N°Civil-2994-2023.



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

Código: NPGNBHWNZUG

Pronunciado por la Octava Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Suplente Patricio Alvarez M. y Abogado Integrante Manuel Domingo Antonio Luna A. Santiago, treinta de octubre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a treinta de octubre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: NPGNBHWNZUG