

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 1 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 29° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-7451-2021  
CARATULADO : VALENZUELA/BANCO SANTANDER - CHILE

Santiago, dieciocho de Enero de dos mil veintitrés

VISTOS:

Alejandro Antonio Usen Vicencio, abogado, ambos con domicilio en Antonio Bellet N° 444, oficina 1404, Providencia, en representación convencional de Rosa de Las Mercedes Valenzuela Espinoza, dueña de casa, domiciliada en calle Serrano N° 252, San Bernardo, interpone demanda de indemnización de perjuicios en contra del Banco Santander Chile S.A, representado legalmente por Miguel Arturo Mata Huerta, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Bandera N° 140, Santiago.

Expone que su representada es dueña de la propiedad ubicada en calle Serrano N° 0252, San Bernardo, que adquirió por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal habida con Mario Antonio Figueroa Zapata, según escritura pública de 19 de marzo de 2008, cuyo título de dominio rola a fs. 1710 N° 2830 del Registro de Propiedad del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo del año 2017.

Agrega que Mario Antonio Figueroa Zapata adquirió compró dicho inmueble a Luis Canales Cañete, por medio de un contrato de compraventa, mutuo e hipoteca de fecha 19 de junio de 1996. El precio de la compraventa se pactó en la suma de \$19.286.666, que se habría pagado con \$6.776.523 en dinero en efectivo, y con un mutuo por la diferencia, otorgado por el Banco Santander Chile, pagadero en 233 meses, constituyéndose como garantía primera hipoteca sobre la propiedad para asegurar el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contempladas en el contrato, incluyendo una cláusula de garantía general a favor del Banco Santander Chile, inscrita fs. 2194 N° 1380 del Registro de Hipotecas del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo del año 1996.



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

Explica que la última cuota del mutuo fue pagada con fecha 10 de diciembre de 2015, por lo que se habría extinguido la obligación principal que servía de causa y objeto del contrato de hipoteca.

Plantea que con fecha 5 de abril de 2016 el sr. Figueroa Zapata solicitó al Banco, específicamente a Bárbara Guzmán Reyes, el alzamiento de la hipoteca de la garantía general, comunicación efectuada durante la vigencia de la Ley N° 20.855, que regula el alzamiento de hipotecas y prendas que caucionen créditos, pero que hasta la fecha no habría dado cumplimiento a las obligaciones impuestas por dicha normativa, persistiendo en no levantar la hipoteca.

Hace presente que con fecha 17 de mayo de 2019 el Banco presentó gestión preparatoria de notificación de desposeimiento en contra de Rosa de Las Mercedes Valenzuela Espinoza, gestión tramitada en el 9° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-16.728-2019, con la finalidad de desposeerla del inmueble ubicado en calle Serrano N° 0252, San Bernardo, en relación al mutuo dado a Mario Antonio Figueroa Zapata, que forma parte de un Contrato de Plan de Servicios Financieros de fecha 10 de julio de 2015, en cuyo marco la demandada habría suscrito –ejecutando un mandato- tres pagarés, conforme al siguiente detalle: i) pagaré por la suma de \$55.000.000, de fecha 21 de marzo de 2018, con vencimiento con fecha 2 de abril de 2019; ii) pagaré por la suma de \$2.117.728, de fecha 22 de abril de 2019, con vencimiento el día 23 de abril de 2019; y, iii) pagaré por la suma de \$3.600.000, de fecha 22 de abril de 2019, con vencimiento el día 23 de abril de 2019. Precisa que la demanda de desposeimiento tenía una cuantía de \$25.346.962, más reajustes e intereses, por haberse pagado solo 7 de las 11 cuotas del primero de los pagarés.

Finalmente, señala que la demanda ejecutiva en juicio de desposeimiento se tuvo por presentada con fecha 20 de octubre de 2020, y que el juicio se encuentra a la fecha en vías de nombrarse al perito tasador del inmueble cuyo desposeimiento se persigue.

En cuanto al derecho se refiere a los artículos 1° numeral 2) -incisos 3°, 4° y 7°- de la Ley N° 20.855 y 2314 del Código Civil.

Respecto a los requisitos de la responsabilidad extracontractual, señala que el hecho realizado con culpa o dolo quedaría de manifiesto al intentarse una acción de desposeimiento hipotecario para cobrar la deuda de un tercero, invocando para ello una hipoteca que estaba obligado legalmente a alzar.



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

En lo que atañe a los daños, aduce que el hecho de haber interpuesto la acción de desposeimiento habría provocado que su representada esté ad portas de perder el dominio de su inmueble, por la actividad -en su opinión- ilícita del Banco.

Sostiene también que la relación de causalidad se configuraría, por cuanto de no haber conservado el Banco la garantía general hipotecaria, no podría haber ejercido la acción de desposeimiento en contra de su mandante.

En cuanto a los perjuicios reclamados, señala que por concepto de daño emergente o patrimonial solicita la suma de \$60.000.000, que correspondería al valor comercial aproximado del inmueble cuyo desposeimiento solicita el Banco, cuya titularidad teme perder.

Con fecha 5 de enero de 2022 se notifica la demanda.

Con fecha 27 de abril de 2022 el Banco demandado contesta.

Como primera alegación señala la improcedencia de invocar infracción a la Ley N° 20.855 como sustento de la acción de indemnización de perjuicios, ya que sus normas modificaron lo dispuesto en el artículo 17 D de la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, por lo que solo se aplicarían a los asuntos que regula dicho cuerpo legal, agregando que en este caso -de todas formas- no existiría una relación de consumo entre el Banco y la demandante, porque ésta no era la deudora, lo cual traería aparejado que no tiene la calidad de consumidora, siendo el consumidor Mario Antonio Figueroa Zapata, que era quien tenía la facultad de solicitar judicialmente el alzamiento de la hipoteca, solo en el evento de que el Banco se negara.

En subsidio, reclama la falta de legitimación activa, ya que de acuerdo a los artículos 1765 y 1766 del Código Civil, concernientes a la disolución de la sociedad conyugal y la partición de los gananciales, al efectuarse la liquidación de la sociedad conyugal entre Mario Antonio Figueroa Zapata y Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza, sin la facción de inventario y tasación solemnes, dicho acto sería inoponible para el Banco Santander Chile, razón por la que la actora no podría invocar la calidad de propietaria del inmueble que le fue adjudicado en la liquidación para efectos de sustentar la acción de perjuicios en contra del mismo Banco.



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

Además, reitera que Mario Antonio Figueroa Zapata sería quien tendría la calidad de deudor con Banco Santander Chile.

En subsidio, señala que el Banco Santander Chile no ha incurrido en un hecho ilícito del cual se deriven perjuicios para la demandante, ya que en el año 2016, cuando se habría requerido el alzamiento de la hipoteca, Mario Antonio Figueroa Zapata habría mantenido deudas vigentes con el Banco, provenientes de los productos bancarios que contrató entre ellos, un contrato de plan de servicios financieros suscrito con fecha 10 de julio de 2015.

En subsidio, alega la inexistencia e improcedencia de indemnizar los daños que se demandan, por falta de un vínculo de causalidad con el hecho que se imputa al Banco. Explica que el daño que se exige indemnizar aún no se habría producido, ya que en la causa de desposeimiento Rol C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, todavía no se habría verificado el remate del inmueble, por lo que no existiría un daño real y cierto, habiendo señalado la propia actora en la demanda que se trata de un inmueble “cuya propiedad teme perder”.

Reitera lo señalado en cuanto a la inoponibilidad de la liquidación de la sociedad conyugal y señala que aunque la hipoteca nunca se hubiera constituido, incluso si hubiera sido alzada, igualmente podría perseguir el pago de las deudas contraídas por el sr. Figueroa Zapata sobre el inmueble adjudicado a la demandante.

Solicita que la demanda sea rechazada, con costas.

Con fecha 4 de mayo de 2022 se hace presente el fallecimiento de la demandante, Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza.

Con fecha 25 de mayo de 2022 se hace presente la comparecencia de los herederos de la demandante, Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza, a saber: Mario Antonio, Gonzalo Andrés y Diego Alejandro, todos Figueroa Valenzuela.

Con fecha 31 de mayo de 2022 la demandante evacúa el trámite de la réplica.

Indica que es falso lo señalado por la demandada en la contestación, ya que al momento de pagarse el crédito hipotecario el sr. Figueroa Zapata no era deudor del Banco Santander, ya que las nuevas deudas fueron contraídas en el



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

año 2018, en el contexto de una operación de crédito en que la primera cuota venció en mayo de 2018.

Por otro lado, señala que la liquidación de la sociedad conyugal fue realizada en el año 2008 y que la adjudicación del inmueble a la sra. Valenzuela se hizo el día 12 de julio de 2017, época en que su ex marido no era deudor del Banco demandado manteniendo igualmente en su favor una garantía general hipotecaria que debió alzar.

Con fecha 7 de junio de 2022 la parte demanda evacúa el trámite de la dúplica, reiterando lo expuesto en la contestación de la demanda.

Con fecha 12 de agosto de 2022 se llama a las partes a conciliación, sin éxito, y se recibe la causa a prueba.

Con fecha 13 de enero de 2023 se cita a las partes de oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, como era de esperar, la carga probatoria recayó en la parte demandante, encargada de acreditar los hechos narrados en su libelo, para lo cual rindió la siguiente prueba documental:

1. En folio 1 del cuaderno de medida prejudicial y folio 46 del cuaderno principal, copia de carta de fecha 5 de abril de 2016, enviada por Mario Figueroa Zapata a Bárbara Guzmán Reyes de Banco Santander, por la cual solicita 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, que pesa sobre la propiedad de calle Serrano N° 0252, San Bernardo.

2. En folio 1 del cuaderno de medida prejudicial y folio 46 del cuaderno principal, copia con vigencia al 20 de agosto de 2021 de la inscripción de fs. 1710 N° 2830 del Registro de Propiedad del año 2017 del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, respecto de la ubicada en calle Serrano N° 0252, San Bernardo, inscrita a nombre de Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza con fecha 12 de julio de 2017, que la adquirió por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal habida con Mario Antonio Figueroa Zapata, según escritura otorgada con fecha 19 de marzo de 2008.

3. En folio 1 del cuaderno de medida prejudicial y folio 46 del cuaderno principal, copia con vigencia al 19 de julio de 2021 de la inscripción de fs. 2194 N°



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

1380 del Registro de Hipotecas del año 1996 del sr. Conservador de Bienes de Raíces de San Bernardo, respecto de la segunda hipoteca -cláusula de garantía general- constituida por Mario Antonio Figueroa Zapata en favor de Banco Santander-Chile, sobre la ubicada en calle Serrano N° 0252, San Bernardo, *“con el objeto de garantizar al Banco el cumplimiento de cualesquiera obligación de crédito de dinero que existiere o pudiere existir en el futuro con dicho Banco, en la forma, circunstancias y calidades que en respectivo título se señalan”*. Lo anterior consta en escritura pública de fecha 19 de junio de 1996, siendo la inscripción de fecha 22 de julio de 1996.

4. En folio 1 del cuaderno de medida prejudicial, copia de piezas con firma electrónica avanzada del expediente electrónico de la causa Rol C-16.728-2019 seguida en el 9° Juzgado Civil de Santiago, caratulada “BANCO SANTANDER-CHILE/VALENZUELA”, juicio ejecutivo de desposeimiento, en que consta la demanda deducida por ese Banco en contra de Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza, en calidad de actual poseedora del inmueble hipotecado, correspondiente a la propiedad ubicada en calle Serrano N° 0252, San Bernardo.

En dicha causa, al 31 de agosto de 2021, se aprobaron los honorarios fijados por la perito tasador.

5. En folios 12 y 46, copia de certificado de defunción emitido por el Servicio de Registro Civil e identificación respecto de Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza, quien falleció el día 6 de febrero de 2022.

6. En folio 20, copia de certificado de matrimonio emitido por el Servicio de Registro Civil e identificación respecto de Mario Antonio Figueroa Zapata y Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza, quienes contrajeron el vínculo el día 17 de mayo de 1984. Consta una sentencia de divorcio de fecha 5 de marzo de 2009.

7. En folio 20, copia de certificados de nacimiento emitidos por el Servicio de Registro Civil e identificación respecto de Diego Alejandro, Gonzalo Andrés y Mario Antonio, todos de apellidos Figueroa Valenzuela, mayores de edad, hijos de Mario Antonio Figueroa Zapata y Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza.

8. En folio 29, copia de certificado emitido con fecha 28 de julio de 2022 por el 9° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-16.728-2019, ya referida, que señala que no comparecieron postores al remate decretado.



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

9. En folio 29, copia de presentación efectuada por el Banco Santander-Chile, ejecutante en la causa Rol C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, solicitando se fije nuevo día y hora para la subasta.

10. En folio 29, copia de resolución de fecha 10 de agosto de 2020 del 9° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-16.728-2019, ya referida, en que se fija nueva fecha para el remate, quedando citado para el día 11 de octubre de 2022 a las 11:30 horas.

11. En folio 46, copia de escritura pública de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca para la adquisición de viviendas con letras de crédito, de fecha 19 de junio de 1996, suscrita por Mario Antonio Figueroa Zapata (comprador), Luis Canales Cañete (vendedor) y el mandatario del Banco Santander-Chile, respecto del inmueble de calle Serrano N° 0252, San Bernardo, estableciéndose un precio de \$19.286.676, pagadero de la forma que sigue: a) con \$6.776.523 que el comprador pagó al vendedor en ese acto y en dinero efectivo; y, b) con \$12.510.143, equivalentes a 976 Unidades de Fomento, que el Banco entregó al vendedor con cargo al préstamo que otorgó al comprador en la cláusula sexta, que este último se obligó a pagar en 233 meses a contar del primer día del mes subsiguiente de la fecha del contrato, por medio de dividendos anticipados, mensuales y sucesivos.

En la cláusula undécima del instrumento y para asegurar el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones acordadas, el deudor constituyó primera hipoteca en favor del Banco, sobre la misma propiedad. Asimismo, constituyó segunda hipoteca para garantizar el cumplimiento de cualquiera otra obligación de crédito en dinero que existieren o pudieren existir en el futuro entre las mismas partes, provenientes de mutuos, pagarés, letras de cambios, etc.

12. En folio 46, copia de la inscripción de fs. 2193 N° 1379 del Registro de Hipotecas del año 1996 del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, respecto de la primera hipoteca constituida por Mario Antonio Figueroa Zapata en favor del Banco Santander-Chile sobre la propiedad de calle Serrano N° 0252, San Bernardo, "para asegurar el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas", en relación al mutuo otorgado por la suma equivalente a 990 Unidades de Fomento en letras de crédito de la emisión y serie que en el respectivo título se indica, que se obliga a pagar en el plazo de 233 meses.



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

13. En folio 46, copia de cartola de operación del crédito 00350946020050020355, de fecha 16 de junio de 2021, emitida por Banco Santander respecto del cliente Mario Antonio Figueroa Zapata, en la que consta que con fecha 10 de agosto de 1996 se pagó la primera cuota del mutuo hipotecario, mientras que con fecha 10 de diciembre de 2015 se pagó la última.

14. En folio 46, copia de escrito presentado por el abogado Diego Chacón Wiche, en representación de la parte ejecutada en los autos sobre desposeimiento, ya referidos, dando cuenta del pago de \$47.772.299, que corresponde al monto liquidado por el sr. Secretario del Tribunal con fecha 25 de agosto de 2022, solicitando se suspenda el remate.

15. En folio 46, copia de resolución de fecha 13 de octubre de 2022, dictada por el 9° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-16.728-2019, que tiene presente el pago y suspende el remate.

16. En folio 46, copia de presentación efectuada por Roberto Grant Del Río, por la ejecutante, en los autos del 9° Juzgado Civil de Santiago, solicitando se gire cheque al Banco por la suma de \$47.772.299, con cargo a la consignación efectuada por el ejecutado.

17. En folio 46, copia de certificado de retiro de cheque por la suma de \$47.772.299, por el abogado Roberto Alejandro Grant Del Río, de fecha 24 de octubre de 2022, en la causa del 9° Juzgado Civil de Santiago.

18. En folio 46, copia de certificado de posesión efectiva emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación respecto de la causante Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza, que falleció el día 6 de febrero de 2022, figurando como sus herederos Diego Alejandro, Gonzalo Andrés y Mario Antonio, todos de apellidos Figueroa Valenzuela.

**SEGUNDO:** Que, por su parte, la demanda rindió la siguiente prueba documental:

1. En folio 49, copia de liquidación del crédito, de fecha 25 de agosto de 2022, realizada en la causa Rol C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, indicándose un monto adeudado a esa fecha de \$47.772.299.

2. En folio 49, copia de escrito presentado por el abogado Diego Chacón Wiche, en representación de la parte ejecutada en los autos sobre desposeimiento, Rol N° C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, dando



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

cuenta del pago de \$47.772.299, que corresponde al monto liquidado por el sr. Secretario del Tribunal con fecha 25 de agosto de 2022, solicitando se suspenda el remate.

3. En folio 49, copia de resolución de fecha 13 de octubre de 2022, del 9° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-16.728-2019, que tiene presente el pago y suspende el remate.

4. En folio 53, copia de escritura pública de alzamiento de hipoteca y prohibiciones de fecha 12 de abril de 2017, por la cual 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.

**TERCERO:** Que, así las cosas, corresponde valorar las probanzas rendidas por las partes, comenzando por los instrumentos. En este sentido, no se registran impugnaciones fundadas en causal legal y acogidas respecto de ninguno de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, ni alegaciones respecto de las virtudes formales de los públicos. En consecuencia, se reconoce a los instrumentos señalados el valor probatorio que la propia Ley les atribuye, según su naturaleza.

En efecto, la justificación de la verdad de los hechos controvertidos en un juicio corresponde hacerla en la forma dispuesta por el legislador. Por tanto, respecto de los instrumentos públicos, se advierte que emanan o fueron autorizados por un funcionario público, actuando en tal carácter y en materias de su competencia, contando con las formalidades que señala la ley, sin que la circunstancia de ser una copia les reste valor, precisamente por no haber sido impugnados.

Por tanto, los instrumentos públicos acompañados hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado, gozando de una verdadera presunción de autenticidad, tanto respecto del hecho de haber sido dados por las personas que comparecen, como –en su caso- de haber sido autorizados por la persona que actúa como ministro de fe pública. Además, los instrumentos públicos hacen plena fe en cuanto a su fecha.

Respecto a las declaraciones, los instrumentos públicos hacen plena fe en cuanto a que se efectuaron.



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

Por último, cabe destacar que los documentos privados emanados de terceros o de la misma parte que lo presenta, sin el concurso de la otra, solo se tendrán como base de una eventual presunción judicial. Lo anterior, porque los instrumentos privados que no aparecen firmados, expedidos o recibidos por la persona contra la cual se oponen o ratificados por su emisor si fuera un tercero, carecen de relevancia jurídica, puesto que no están amparados por la presunción de autenticidad propia de los públicos.

**CUARTO:** Que a partir de la prueba producida, después de valorada, y teniendo en cuenta los aspectos no discutidos por las partes, se tiene por establecidos los siguientes hechos:

1. Que 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.

2. Que para el pago de una parte del precio, comparece al mismo instrumento 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. Asimismo, para asegurar el exacto 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.

3. Que las hipotecas aludidas figuran 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.

4. Que con fecha 10 de diciembre de 2015 Mario Antonio Figueroa Zapata pagó la última cuota del mutuo hipotecario.

5. Que con fecha 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, que pesa sobre la propiedad de calle Serrano N° 0252, San Bernardo.

6. Que Rosa de las Mercedes Valenzuela Espinoza se adjudicó en la liquidación de la sociedad conyugal con Mario Antonio Figueroa Zapata, el



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

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.

7. Que 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.

8. Que con fecha 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.

9. Que con fecha 13 de octubre de 2022 se dicta resolución que tiene presente el pago del crédito, en causa Rol C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, 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.

**QUINTO:** Que la actora atribuye responsabilidad a la demandada por haberla requerido de desposeimiento en la causa Rol N° C-16.728-2019 del 9° Juzgado Civil de Santiago, en su calidad de tercera poseedora del inmueble hipotecado, correspondiente al ubicado en calle Serrano N° 0250, San Bernardo, aduciendo que el Banco debió alzar la hipoteca que pesaba sobre la propiedad una vez pagadas las cuotas del mutuo, conforme solicitó el deudor -Mario Antonio Figueroa Zapata- mediante carta, lo cual implicaría una infracción de lo normado en la Ley N° 20.855.

Sobre el punto, cabe destacar que la Ley N° 20.855 regula el alzamiento de prendas e hipotecas constituidas por deudores como garantía correlativa al otorgamiento de ciertos créditos. En esa línea, se modifica el artículo 17 D de la Ley N° 19.496, sobre derechos de los consumidores, estableciendo que: *“En el caso de créditos caucionados con hipoteca específica, una vez extinguida totalmente la obligación garantizada, el proveedor del crédito deberá, a su cargo y costo, otorgar la escritura pública de alzamiento de la referida hipoteca y de los*



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

*demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido al efecto e ingresarla para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, dentro de un plazo que no podrá exceder de cuarenta y cinco días contado desde la extinción total de la deuda. (...)*”.

Agrega dicho precepto para el caso de créditos caucionados con hipoteca general: *“Si no existieren obligaciones pendientes para con el proveedor caucionadas con hipoteca general, el deudor no estará obligado a mantener en favor de éste la vigencia de una hipoteca con cláusula de garantía general ni de otros gravámenes o prohibiciones ya constituidos para los efectos de obtener un nuevo crédito, y podrá en todo momento, y sin esperar la comunicación del proveedor de que trata el inciso precedente, solicitar el respectivo alzamiento por cualquier medio físico o tecnológico idóneo, el cual se efectuará en la misma forma y plazo previstos en dicho inciso (...)*”.

**SEXTO:** Que, en cuanto a la vigencia y aplicación de esta ley, su artículo primero transitorio establece que entrará en vigencia 120 días después de su publicación en el Diario Oficial y que se aplicará a todos los créditos íntegramente pagados con posterioridad a esa fecha.

La Ley en estudio fue publicada en Diario Oficial con fecha 25 de septiembre de 2015, por lo que entró en vigor el 24 de enero de 2016.

Con todo, el artículo 1° transitorio establece una excepción al señalar que: *“a los créditos que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley se encuentren íntegramente pagados y hayan sido caucionados mediante hipoteca específica o prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica, se aplicarán las siguientes reglas (...)*”.

Debe entenderse como hipoteca específica aquella en que queda hipotecado el inmueble para cubrir un solo crédito, como el mutuo hipotecario de autos.

Por tanto, habiéndose pagado íntegramente el mutuo hipotecario con fecha 10 de diciembre de 2015, según aparece en la cartola acompañada, resultaría aplicable lo dispuesto en el artículo primero transitorio, que dispone –en lo atinente- que: *“los proveedores de aquellos créditos que hayan sido pagados íntegramente hasta seis años antes de la fecha de entrada en vigencia de esta ley y respecto de los cuales se hubiere constituido hipoteca específica (...) deberán, a su cargo y costo, otorgar la respectiva escritura pública de alzamiento de dicha*



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

*caución y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hubieran constituido al efecto, y gestionar su cancelación en el registro respectivo, dentro de un plazo que no podrá exceder de tres años contado desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley”, añadiendo que: “Sin perjuicio de lo anterior, a requerimiento del cliente cuya deuda se haya extinguido en el plazo indicado en el párrafo precedente, mediante solicitud escrita a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, el proveedor deberá dar cumplimiento a la obligación de otorgar la escritura de alzamiento e ingresarla en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, dentro de un plazo que no podrá exceder de cuarenta y cinco días, contado desde la solicitud del deudor (...).”*

Por último, la causa tramitada en el 9° Juzgado Civil de Santiago, ya referida, permite deducir la existencia de otras obligaciones garantizadas con hipoteca general, por lo que habiendo sido pagadas íntegramente el 24 de octubre de 2022, vale decir, con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley N° 20.855, se concluye que también quedan –solo en principio- bajo el amparo de las disposiciones de esa normativa.

**SEPTIMO:** Que, sin embargo, se constata un problema de falta de legitimación en la actora, que va más allá de los criterios de vigencia y aplicación recién analizados.

En efecto, no puede perderse de vista que la modificación en paráfrasis se decantó por actualizar la Ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores, precisión cuya relevancia estriba en que el vínculo consumidor-proveedor se verificó entre Mario Antonio Figueroa Zapata y el Banco Santander-Chile, no con la demandante de autos.

Al respecto, conviene recordar que la sra. Valenzuela Espinoza se adjudicó la propiedad con ocasión de la disolución de la sociedad conyugal con Mario Antonio Figueroa Zapata, con posterioridad a la celebración del mutuo hipotecario, por lo que no ocupando la misma posición jurídica que su ex marido en relación al objeto del litigio, la demanda por responsabilidad extracontractual –estatuto cuya invocación corrobora lo que se viene razonando- afincada en las disposiciones de la Ley N° 20.885, es improcedente, por falta de legitimación activa, por no haber sido planteada por el consumidor.

Dicho de otra forma y con la óptica del órgano jurisdiccional, “no basta que la demanda le sea propuesta por una persona cualquiera, sino que es necesario que le sea presentada precisamente por aquella persona que la ley considera



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

como particularmente idónea para estimular en aquél caso concreto la función jurisdiccional” (Piero Calamandrei, “Instituciones de Derecho Procesal Civil”, Volumen I, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1962, págs. 261 y 262)”.

**OCTAVO:** Que, adicionalmente, se debe tener presente que el inmueble se encontraba gravado con dos hipotecas, respecto de las cuales el Banco Santander-Chile alzó y canceló la primera de ellas, que garantizaba el pago del mutuo hipotecario (la hipoteca específica), inscrita a fs. 2193 N° 1379 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1996 del sr. Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, conforme se indica en la escritura pública de fecha 12 de abril de 2017.

Dicho lo cual, no consta en autos que al momento de solicitar el alzamiento de la hipoteca, Mario Antonio Figueroa Zapata no tuviera otras obligaciones vigentes con el Banco, ya que de la cartola de operaciones únicamente se extrae que el crédito hipotecario se terminó de pagar el 10 de diciembre de 2015.

Con todo, del examen del expediente electrónico de la causa seguida en el 9° Juzgado Civil de Santiago, se colige la existencia de otras obligaciones contraídas por el sr. Figueroa Zapata, en virtud del Contrato de Plan de Servicios Financieros, que se encontraban garantizadas con la segunda hipoteca (hipoteca general), montos que fueron solucionados por el deudor, conforme se tuvo presente con fecha 13 de octubre de 2022.

Por tanto, no es para nada claro que el Banco se haya conducido indebidamente al presentar y tramitar la gestión de desposeimiento y posterior ejecución en contra de la tercera poseedora del inmueble hipotecado.

**NOVENO:** Que, todavía más, aun en el evento de haberse tenido por aplicable el estatuto legal invocado, es decir, pasando por alto por un minuto que la demandante no es la persona que según la ley puede formular las pretensiones de la demanda (siguiendo a Cristián Maturana Miquel en su obra “Disposiciones Comunes a Todo Procedimiento”, Universidad de Chile, Facultad de Derecho, año 2009, pág. 46), ocurre que los perjuicios solicitados son problemáticos, de tal forma que incluso en dicha hipótesis la pretensión no hubiera encontrado acogida.

En efecto, se solicitó a título de daño emergente la suma de \$60.000.000, supuestamente correspondiente al avalúo comercial de la propiedad –cosa que no acredita-, que funda en el temor de perderlo, lo cual además de no configurar un detrimento patrimonial o empobrecimiento real y efectivo, resulta ser incompatible



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

Código: EZZFXDFSXZH

«RIT»

Foja: 1

con el mérito de los antecedentes, puesto que al momento de intentarse la demanda de autos, la causa seguida en el 9° Juzgado Civil de Santiago solo había avanzado hasta la aceptación de la propuesta de honorarios del tasador, de manera que no se había fraguado un daño material efectivo, contándose únicamente con la aprensión de la tercera poseedora del bien hipotecado.

Así pues, como el crédito invocado en la causa sobre desposeimiento fue pagado, lo cual se tradujo en que el remate no se llevó a efecto, simplemente no se produjo la pérdida efectiva del inmueble, siendo el daño emergente inexistente.

**DECIMO:** Que la prueba no considerada especialmente en nada altera la decisión, por ser innecesaria, debiendo estarse las partes a las razones por las que se rechazará completamente la demanda.

**UNDECIMO:** Que se impondrá las costas a la parte demandante, por no haber motivo que justifique relevarla de tal carga procesal.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1437, 1698 y siguientes y 2314 y siguientes del Código Civil; y, 144, 170, 342 y 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

Que se rechaza la demanda, con costas.

Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Rol C-7451-2021

**DICTADA POR DON MATIAS FRANULIC GOMEZ, JUEZ TITULAR DEL VIGESIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

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



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

Código: EZZFXDFSXZH