

Santiago, veinte de junio de dos mil veintidós.

**Vistos:**

En contra de la sentencia de autos de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, dictada por el 29° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-22204-2017, deduce apelación la parte demandada Fuenzalida Propiedades S.A., y se adhiere la parte demandante.

**PRIMERO:** Que, en su apelación, el demandado, solicita se revoque la sentencia y se rechace la demanda con costas, en tanto, la demandante pide modificar las indemnizaciones fijadas por dicha sentencia, por daño emergente y daño moral, en sus considerandos undécimo y décimo sexto, aumentándolas en los montos que solicitó en su demanda.

**SEGUNDO:** Que, las argumentaciones contenidas en los libelos de apelación, así como las alegaciones orales vertidas en estrado por los abogados de las partes recurrentes, no logran convencer a esta Corte en el sentido de alterar lo que viene decidido en la sentencia recurrida, compartiendo de este modo lo decidido por el juez de la instancia que, analizando la prueba, sostiene en primer término, la concurrencia respecto del demandado y un tercero, del contrato innominado de "*franquicia individual*", por el cual le concede al franquiciado el derecho, la licencia y el privilegio de utilizar la marca y el servicio exclusivo de Fuenzalida Propiedades, en las operaciones de compra venta que interviene, contrato que, por sus consecuencias, resultó ser relevante en la determinación de la responsabilidad que se le atribuye a dicho demandado.

**TERCERO:** Que, es un hecho conocido de este proceso, que el franquiciado interviniente en el referido contrato, adoptó un comportamiento reprobable que perjudicó a las demandantes, que recurrieron a *Fuenzalida Propiedades* con la finalidad de hacer la operación de compra y venta que les interesaba, motivados por su nombre y por ser un reconocido operador de la materia.

**CUARTO:** Que, el análisis que hace el sentenciador es que la demandada no ejerció el deber de vigilancia que le era exigible respecto del franquiciado que intervino en el caso que interesa, que lo hacía bajo licencia y derecho de su marca



y por la cual concurrieron las partes, ello en base a lo estatuido en los artículos 2320 y 2322 del Código Civil. Se trata de un deber de vigilancia no escrito, pero que deja en evidencia que el franquiciante no puede desligarse de su convención con el beneficiario de la franquicia y que las estipulaciones que haga con éste no son oponibles a las partes que acuden al demandado *Fuenzalida Propiedades* en la buena fe que su reconocido conocimiento de la materia lo hace fiable para la operación que a dichas partes interesaba, sin que parezca válido que éste se escude en el convenio de franquicia para eludir la responsabilidad que le cabe por haber entregado parte de las operaciones que le incumben a un tercero que usa su nombre y marca.

**QUINTO:** Que, sobre la prueba rendida en segunda instancia, que comprende la absolución de posiciones de las demandantes Yenifer López Urra y Olga García Rebolledo, ella no aporta elementos que permitan hacer variar los razonamientos que hizo el Tribunal para determinar la responsabilidad del demandado *Fuenzalida Propiedades* y, en cuanto al informe en derecho del profesor Zelaya Etcheagaray, que emana de la parte demandada y que concluye que “*el franquiciante no incurre en responsabilidad civil extracontractual por los hechos ilícitos y fraudes penales del franquiciado porque (respecto del primero) faltan dos elementos esenciales de la responsabilidad civil; no hay culpa civil y no hay causa jurídica*”, tal conclusión doctrinaria no tiene el mérito suficiente para revertir el análisis que hace el Tribunal del grado, cuando determina el modo en que se hace efectiva la responsabilidad del franquiciante y demandado en estos autos.

**SEXTO:** Que, en cuanto a los demás antecedentes acompañados en esta instancia, que comprenden piezas del expediente incoado ante el 20° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-16281-16, en que se tuvo por confeso al franquiciado Marcelo Eric Díaz Becerra, no son relevantes para los fines de esta causa en que la responsabilidad que se determina es la del franquiciador, *Fuenzalida Propiedades*, en los términos que lo hace la sentencia de fecha 30 de abril de 2019, de modo que la prueba que se pretende aportar resulta impertinente



y en nada altera los razonamientos que hizo el Tribunal para fijar la responsabilidad de Fuenzalida Propiedades.

**SÉPTIMO:** En definitiva, esta Corte compartiendo las conclusiones del sentenciador, conforme con el mérito de autos, la prueba rendida y la acompañada en esta instancia, arriba a la necesaria conclusión, que la demandada estaba obligada a vigilar las acciones u omisiones que, en el ejercicio de la franquicia por ella otorgada, realizó un tercero, siéndole de su incumbencia, por tanto, los perjuicios causados a los demandantes, que actuaron de buena fe en los actos en que fueron defraudados.

En razón de lo expuesto y lo que señalan los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

Que **se confirma** la sentencia apelada de treinta de abril de dos mil diecinueve.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del abogado integrante señor Peralta.

No firma la Fiscal Judicial señora González, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por ausencia.

Rol Ingreso Corte N° 6735-19



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministro Juan Manuel Muñoz P. y Abogado Integrante David Peralta A. Santiago, veinte de junio de dos mil veintidós.

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



LXDBZYXXZ

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

A contar del 02 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>