

Santiago, cuatro de agosto de dos mil veintitrés.

**VISTOS:**

En estos autos Rol N° 22.204-2017, seguidos ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, en causas acumuladas comparecen los abogados Osvaldo Contreras Buzeta, Jaime Apparcel Carrillo y Andrés Maira Cuevas, abogados, en representación de Olga Cristina García Rebolledo y Yenifer López Urra quienes deducen demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, en contra de Fuenzalida Propiedades S.A., solicitando se condene a pagar por daño emergente las sumas de \$4.576.000 y \$632.820 y por daño moral la suma de \$60.000.000; y daño emergente de \$28.300.000 y daño moral por la suma de \$100.000.000, respectivamente.

Fundamentan su pretensión en que en el año 2015 la demandante Yenifer López Urra dueña del inmueble ubicado en Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1896, en la comuna de Maipú concurrió a la oficina de la corredora de propiedad Fuenzalida Propiedades S.A. ubicada en Av. Pajaritos N° 449, Maipú, para poner en venta su propiedad. Fue así como la referida corredora luego se contactó con la codemandante doña Olga Cristina García Rebolledo para concretar el negocio. Se estipuló entre las partes un plazo de noventa días para que la venta se concretase. Se le informó a la compradora por la demandada que el inmueble tenía una hipoteca vigente pero que, con el precio que se pactaría con la vendedora, ésta se vendería libre de todo gravamen. Fue así como con fecha 20 de octubre de 2015 suscriben una oferta formal, dejándose constancia que el precio de venta de la propiedad sería de \$50.000.000, con una garantía del 10% de aquél monto, esto es, \$5.000.000. Luego de aquello, se acordó que el precio del inmueble se pagaría en \$16.000.000 en efectivo y, el remanente \$34.000.000, en un par de semanas después, lo que la parte vendedora aceptó. Posteriormente a la aceptación de la forma de pago indicada, el jefe de la sucursal de Maipú de Fuenzalida Propiedades S.A, Marcelo Díaz Becerra,



recomendó que el dinero restante (\$34.000.000), quedara bajo custodia en las dependencias de Fuenzalida Propiedades S.A. para que luego la corredora pudiese tramitar el pago de varias cuentas asociadas a la propiedad, a fin de entregarle el inmueble a la compradora debidamente libre de todo gravamen y deudas pendientes que tenía la misma. Las partes accedieron a esta condición y, así, con fecha 4 de enero de 2016, procedieron a firmar la escritura pública de compraventa entre doña Yenifer López Urrea, como parte vendedora, y doña Olga García Rebolledo, como compradora y casi paralelamente con fecha 16 de enero de 2016, se firmó entre la parte vendedora (don Alejandro López Urrea, en representación de doña Yenifer López Urrea), compradora (doña Olga García Rebolledo) y Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Ltda., empresa franquiciada de la corredora Fuenzalida Propiedades S.A. (don Marcelo Díaz Becerra) un documento titulado “Acuerdo e Instrucción” mediante el cual se dejaba constancia de las siguientes estipulaciones: La parte compradora ha pagado y pagará a la parte vendedora la totalidad del precio pactado de \$50.000.000, de la siguiente forma: a) Por medio de vale vista bancario por la suma de \$16.000.000 tomado por la compradora, quien endosa en este acto, y entrega a la parte vendedora quien lo recibe a su entera conformidad.- b) El saldo de \$34.000.000 se pagará en un plazo máximo de 60 días hábiles a contar de esta fecha, mediante vale vista bancario tomado por la compradora, el cual se dejará en custodia de Soc. Com. e Inv. Díaz Cáceres Ltda. RUT: 76.825.270-K, franquicia Fuenzalida Propiedades. La partes autorizan expresamente a que en cualquier caso se cobre y descuento del documento dejado en custodia, todo gasto correspondiente a cuentas de luz, agua, cuentas municipales y/u otras obligaciones que sean de responsabilidad del vendedor y que haya comprometido en el cierre de negocio firmado con el comprador, especialmente la multa de 2 UF en caso de retardo en la entrega según la fecha estipulada y la comisión de la corredora, siendo Soc. Com. e Inv. Díaz Cáceres Ltda. RUT



76.825.270-K, franquicia Fuenzalida Propiedades, responsable de liquidar a la parte vendedora una vez cumplido en su totalidad lo instruido en el punto N° 2.1 y 2.2 del presente documento.

Agregan que con el paso del tiempo, don Marcelo Díaz Becerra se contactó con la vendedora y le adelantó la suma de \$5.700.000 que quedaban a su favor, debiendo Fuenzalida Propiedades S.A. los \$28.300.000 para el pago de comisión por concepto de venta, hipoteca, luz, agua y basura. A este punto, la vendedora pudo verificar que ya existían cinco dividendos impagos, lo que se mantuvo a junio de 2016. Ante dicha situación, doña Yenifer López Urra concurrió a las oficinas de Fuenzalida Propiedades S.A. y fueron informadas que ambas podrían haber sido víctimas de una defraudación tanto por Marcelo Díaz Becerra como por su empresa Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Ltda.

Sostiene que la responsabilidad civil que se configura se debe a la falta de supervisión y/o vigilancia por parte de la demandada Fuenzalida Propiedades S.A. frente a los actos negligentes y/o dolosos cometidos por don Marcelo Díaz Becerra y Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Ltda., toda vez que entre ellos existió un vínculo contractual materializado en un contrato de franquicia Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Ltda. celebrado entre ambos en virtud del cual al Sr. Díaz y su empresa se les autorizaba, por medio de dicha figura contractual, para explotar la imagen y rubro de corretaje de propiedades de Fuenzalida Propiedades S.A. frente al consumidor final.

Agrega que Fuenzalida Propiedades S.A., en su carácter de empresa franquiciadora, responde por su propia negligencia al no haber supervisado y fiscalizado que la compraventa entre las partes se realizara cumpliéndose las estipulaciones contempladas en el instrumento “Acuerdo e Instrucción” por parte de los franquiciados, debiéndosele, en consecuencia, aplicar lo establecido en los artículos 2320 y 2322 del



Código Civil, respectivamente, respecto a la presunción de culpa por hecho ajeno.

El demandado no evacuó el trámite de contestación a la demanda. Por sentencia de primera instancia de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve se acogen las demandas de responsabilidad extracontractual y se condenó a la demandada a pagar a la actora Olga García Rebolledo las sumas de \$5.078.050 por daño emergente y \$25.000.000 por daño moral y a la demandante Yenifer López Urrea \$28.300.000 por daño emergente y, \$25.000.000 por daño moral, más reajustes e intereses corrientes y sin costas.

El demandado apeló de ese fallo y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago por sentencia de fecha veinte de junio de dos mil veintidós, confirmó la decisión.

En su contra, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo. Se ordenó traer los autos en relación.

#### **CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que el recurrente sostiene que el fallo cuestionado infringió lo dispuesto en los artículos 160 del Código de Procedimiento Civil y artículos 2320 y 2322 del Código Civil.

Sostiene que los sentenciadores del grado incurren en un grave error, puesto que solo acreditando en forma indubitada la existencia, entrega y cobro del vale vista por la suma de \$ 34.000.000 a Marcelo Díaz pudo acogerse la demanda y nada de eso se probó, ni siquiera los testigos declararon en ese sentido, resultando en cambio acreditado en la causa, por haberlo reconocido así Marcelo Eric Díaz Becerra, socio principal y administrador de las dos oficinas de Maipú, que nunca nadie le informó a “Fuenzalida Propiedades Santiago S.A.” acerca de la forma de operar de esas franquicias siendo por ello imposible detectar la existencia de estos procedimientos, lo que fue ratificado por Juan José Donaire Rodríguez, abogado de las franquicias y jefe de una de esas dos oficinas, lo que además



fue reconocido por las actoras, ya que ninguna de las dos le dio noticia de estos hechos a la demandada.

Luego afirma que quedó meridianamente demostrado que su representada no sabía de estos hechos, que nunca fue informada de ellos y lo más relevante de todo, que no podía conocerlos salvo que alguien se lo dijera y resultó afirma probado que aun ejerciendo su autoridad y cuidado en su calidad de empresa franquiciante no podía impedir la ocurrencia de estos hechos, que es lo que dispone el artículo 2320 del Código Civil y que en su papel de empresa franquiciante y ante el evidente modo impropio en que actuó Marcelo Díaz, en uso del cuidado ordinario y autoridad competente no tenía medio de preverlos o impedirlos, que es exactamente lo que expresa el artículo 2322 del mismo Código.

En base a lo expuesto, pide invalidar la sentencia recurrida y, acto seguido, dicte fallo de reemplazo, revocando dicha resolución y disponiendo consecuentemente que no se hace lugar a las demandas, con costas.

**Segundo:** Que conviene anotar, para los efectos de lo que se dirá a continuación, que los jueces del fondo establecieron como hechos de la causa los siguientes:

1.- Que con fecha 1 de julio de 2015 Fuenzalida Propiedades S.A, como franquiciante, y Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Ltda, como franquiciado, celebraron un contrato de franquicia individual, por 5 años, renovable automáticamente por periodos iguales. En virtud de este contrato, el franquiciante concede al franquiciado el derecho, la licencia y el privilegio de utilizar la marca y el servicio exclusivo de Fuenzalida Propiedades en la ciudad de Santiago, más específicamente, en el local de Avda. Primera Transversal N° 1901, Maipú, contrayendo el franquiciado la obligación de operar la oficina con sujeción a la franquicia, que se otorga con el objeto de trabajar la compraventa y arrendamiento de propiedades individuales, como la promoción y venta de proyectos inmobiliarios.



2.- Que con fecha 20 de octubre de 2015, Olga Cristina García Rebolledo firma una oferta de compra, por medio de un documento de igual denominación, que tiene el folio FRF216-36-73, oferta que aparece dirigida a Proviva Gestión Inmobiliaria E.I.R.L, franquicia de Fuenzalida Propiedades S.A, para comprar la propiedad ubicada en Libertador General Bernardo O'Higgins N° 1896, Maipú, en un precio de \$50.000.000.

3.- Que con fecha 4 de enero de 2016 se celebra por escritura pública el contrato de compraventa de la propiedad ubicada en Libertador General Bernardo O'Higgins N° 1896, Maipú, siendo las partes de dicho contrato, por un lado, Yenifer Elena López Urrea, como vendedora, y por otro, Olga Cristina García Rebolledo, como compradora, estipulándose como precio la suma de \$50.000.000.

4.- Que también con fecha 4 de enero de 2016, Alejandro Ariel López Urrea, en representación de Yenifer Elena López Urrea, aparece otorgando un poder simple a Juan José Donaire Rodríguez y Marcelo Eric Díaz Becerra, para que de manera conjunta o separada, en nombre y representación de la vendedora, puedan actuar ante los bancos del Desarrollo o Scotiabank y/o cualquiera de sus representantes, para que, entre otras cosas, puedan realizar el pago total de las deudas hipotecarias que gravan la propiedad de Libertador General Bernardo O'Higgins N° 1896, Maipú.

5.- Que, consta un documento de fecha 16 de enero de 2016, en el cual comparecen Alejandro Ariel López Urrea (en representación de Yenifer López Urrea), Olga Cristina García Rebolledo y Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Limitada (representada por Marcelo Eric Díaz Becerra), que aparece firmado por estas personas, denominado "Acuerdo e Instrucción", en relación al contrato de compraventa de 4 de enero de 2016, donde se estipuló lo siguiente: "Que el precio total pactado para la compra del inmueble sería pagado de la siguiente manera: i) con un vale vista bancario por la suma de



\$16.000.000, que aparece recibido por la vendedora a su conformidad, cuya restitución no pide, de lo que se sigue que efectivamente percibió ese dinero; y, ii) mientras que el saldo de \$34.000.000, pagadero en un plazo máximo de 50 días hábiles a contar de esa fecha, mediante vale vista bancario tomado por la compradora, que debía dejarse en poder o custodia de Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Limitada, franquicia Fuenzalida Propiedades, a quien las partes, de mutuo acuerdo, aparecen instruyendo la realización del pago de la deuda hipotecaria asociada al mismo inmueble, así como el alzamiento de las hipotecas inscritas a fs. 16465 N° 19868 y a fs. 16465 N° 19869, ambas del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2008 del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, lo mismo que la prohibición inscrita a fs. 10647 N° 18858 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del oficio y año. Además, mandatan también a la corredora compareciente para pagar los gastos por consumos pendientes, debiendo entregar el saldo a la vendedora, después de la inscripción de la propiedad a nombre de la compradora, del saneamiento de la hipoteca y de la entrega material del inmueble”.

6.- Que con fecha 2 de febrero de 2016 se inscribió la propiedad de calle Libertador General Bernardo O’Higgins N° 1896, Maipú, a nombre de Olga Cristina García Rebolledo, como consta a fs. 8115 N° 11752 del Registro de Propiedad de 2016 del sr. Conservador de bienes Raíces de Santiago.

7.- Que la propiedad antes mencionada continua registrando las hipotecas y la prohibición mencionadas más arriba.

8.- Que, los dividendos del crédito hipotecario que grava al inmueble, fueron pagados hasta el 24 de marzo de 2017.

9.- Que Sociedad Comercial e Inversiones Díaz Cáceres Limitada representada por Marcelo Eric Díaz Becerra, incumplió la convención de fecha 16 de enero de 2016, consignada en el documento denominado “Acuerdo e Instrucción”, varias veces referido.



10.- Que Marcelo Eric Díaz Becerra, en su rol de administrador de la franquiciada, adoptó un comportamiento reprochable, que le han merecido un par de querrelas criminales, tramitadas en el 9° Juzgado de Garantía de Santiago, así como notas de prensa, que dan cuenta de un problema incluso más serio, pero consistente con los hechos debatidos en este juicio.

**Tercero:** Que, sobre la base del antedicho presupuesto fáctico y en lo que incumbe a los reparos formulados en el recurso de casación en el fondo deducido por la recurrente, los sentenciadores confirmaron el fallo de primer grado que acogió las acciones, reflexionando sobre 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.

Continúan señalando en cuanto si el franquiciante es responsable por el hecho ajeno del franquiciado cuando sus acciones perjudican a terceros, que la parte demandada en su escrito de dúplica se refiere a la obligación del franquiciado de registrar las operaciones en un sistema computacional, que estaría en línea o conectado con el de Fuenzalida Propiedades Santiago S.A, que le permitiría a esta última contar con información oportuna, completa y veraz acerca de cada operación (compra, venta o arriendo), quiénes son los involucrados (comprador, vendedor, arrendador o arrendatario) y las condiciones de cada operación (precio, plazo, multas, etcétera), sistema de control y seguimiento que califica como muy certero y que se utilizaría en las 30 oficinas franquiciadas, posibilitando controlar en detalle la fecha de cada operación, si se inscribieron o entregaron las propiedades, cuándo y cómo se pagó el precio de la venta o arriendo, si hay dilaciones o no, hasta los más mínimos detalles. La apreciación del autor del escrito –que se valora de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1713 del Código Civil- es





consistente con los pagos mensuales comprometidos por el franquiciado, desde que suponen un control de las operaciones desarrolladas, por existir un interés evidente en ello, en razón del porcentaje de las ventas netas que debe pagarse al franquiciante. Es más, el mismo contrato de franquicia contempla una cláusula que considera el pago de incentivos para fomentar las buenas prácticas de cada franquicia. Desde luego que tal premio económico supone un control. Con todo, también interesa a la franquiciante que su marca incremente o conserve su valor, en el sentido amplio de la palabra, por lo que dicho control viene a ser inherente en estos contratos. A modo de corolario de estas reflexiones, señalan que debe mencionarse que la cláusula primera letra c) del contrato de franquicia establece que: “El FRANQUICIADO comprende y reconoce la importancia de las altas y uniformes normas de calidad, operaciones y servicios del FRANQUICIANTE y la necesidad de operar la OFICINA con la marca FUENZALIDA PROPIEDADES de acuerdo con las normas y especificaciones del FRANQUICIANTE (...)”. Pues bien, tan altos estándares – cuya observancia interesa a la franquiciante- requieren el ejercicio de un poder de vigilancia, como el que describe el autor de la dúplica, sino mayor. Por último, no puede soslayarse que inseparable de este control se encuentra la apariencia que se crea en la clientela de que se está contratando los servicios del franquiciante, que constituye una particularidad de esta forma de contratos.

Razonan 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.

Concluyen señalando que la demandada estaba obligada a vigilar las acciones u omisiones que en el ejercicio de la franquicia realizaba Marcelo Díaz Becerra, siendo de su incumbencia, por tanto, los perjuicios causados a las demandantes, responsabilidad que arranca de la regla del artículo 2320 del Código Civil; incluso de la mala elección del franquiciado. Así las cosas, las actoras depositaron su fe en Fuenzalida Propiedades, como era esperable, por ser una función secundaria o lateral de las marcas, resultando defraudadas, como consecuencia de una falta de control y/o vigilancia de la franquiciante, que habría afectado a más clientes.

Agregan que las sras. López y García, a la sazón, vendedora y compradora, confiadas y/o encandiladas por el prestigio de la marca, fueron víctimas de un engaño, por el cual, la primera no ha visto reintegrado a su patrimonio una parte relevante del saldo del precio de la venta, mientras que la segunda ha debido hacerse cargo del pago de aquellos dividendos que debieron ser solucionados por el corredor, para no verse privada de la propiedad.

**Cuarto:** Que, de los antecedentes involucrados en el alegato de casación de la demandada resulta que las transgresiones que el recurrente estima se han cometido por los jueces del fondo persiguen desvirtuar -mediante el establecimiento de nuevos hechos- los supuestos fácticos fundamentales asentados por aquéllos, esto es, que con los medios de justificación invocados por la parte demandante se acreditaron los requisitos básicos de procedencia de la acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, específicamente la conducta negligente atribuida a la demandada de falta de vigilancia y



control de las acciones de la franquiciada, no obstante contar con un sistema computacional, que estaría en línea o conectado con el de Fuenzalida Propiedades Santiago S.A, que le permitiría a esta última contar con información oportuna, completa y veraz acerca de cada operación y quiénes son los involucrados y las condiciones de cada operación. Estos hechos resultan inamovibles para este tribunal, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, desde que han sido establecidos con sujeción al mérito de los antecedentes, probanzas aportadas por las partes, interpretación y aplicación de normas atinentes al caso en estudio, no siendo posible impugnarlos por la vía de la nulidad que se revisa y, por esa vía, revertir la decisión de acoger las demandas.

Empero, excepcionalmente, es posible conseguir la alteración de los hechos ya determinados por los jueces de la instancia, lo que ocurrirá en el caso que se constate la infracción de ley que se denuncia en el recurso relacionada con la violación de una o más normas reguladoras de la prueba. Ello, porque sólo en el evento de acusarse la conculcación de esas normas podrá revisar el tribunal de casación la efectividad de haber alterado los juzgadores el peso de la prueba, haber dado por establecido un hecho por medios no admitidos legalmente, haber variado el valor de los medios probatorios que la ley permite emplear o haber rechazado aquellos que el ordenamiento jurídico contempla;

**Quinto:** Que, así, al no haber denunciado la impugnante de modo eficiente un desacato de los juzgadores respecto de las normas reguladoras de la prueba, debe concluirse que los presupuestos fácticos fijados en la decisión que se revisa, esto es, falta de la vigilancia y control de la demandada respecto de las acciones desplegadas por la franquiciada que causó daños a las actoras, han sido establecidos con sujeción al mérito de los antecedentes y probanzas aportadas por las partes, resultando inamovibles y sin que sea posible impugnarlos por la vía de la nulidad en examen, de la forma en que se ha propuesto, adquiriendo el



carácter de definitivos para la decisión de las acciones interpuestas en autos y el análisis de las demás normas que la recurrente invoca en su recurso;

**Sexto:** Que de la forma como se ha concluido en los motivos precedentes resulta innecesario analizar las demás disposiciones invocadas por el demandado como infringidas, por cuanto, como se ha dicho, no pueden alterarse los hechos que los jueces del fondo dejaron establecidos en el fallo impugnado. Aceptar la tesis del recurrente llevaría innegablemente a una modificación de los hechos que se fijaron de manera inamovible para este tribunal, lo cual no resulta posible, motivo suficiente para denegar los restantes reproches que se han enarbolado.

**Séptimo:** Que, no obstante lo dicho resulta suficiente para rechazar el recurso, el tenor del libelo de casación el que deja ver que las alegaciones sobre las cuales el demandado funda su pretensión se refieren a la falta de acreditación del hecho ilícito civil como requisito para que sea procedente la responsabilidad extracontractual, es sin embargo, ostensible que se ha omitido extender la infracción legal que sostiene a las normas que en la especie tienen el carácter de decisoria de la litis, es decir, aquellos preceptos que al ser aplicados han servido para resolver la cuestión controvertida, particularmente, los artículos 1556, 2314 y 2329 del Código Civil, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto.

**Octavo:** Que, en esas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comentario, su vigor se ve radicalmente debilitado.

Vale reiterar que el recurso de casación de fondo permite la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria, tal y como se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil.



De acuerdo con lo anterior, no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada, sino solo aquella que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis.

**Noveno:** Que lo razonado conduce a concluir que las infracciones denunciadas en el recurso, en caso alguno pueden sustentar un recurso como el de la especie, pues no pueden por sí solas servir de apoyo idóneo al remedio procesal que se examina, por ser una condición fundamental del mismo que el yerro jurídico invocado influya sustancialmente en lo dispositivo del fallo, exigencia que no se cumple en la especie, pues aún en el evento de ser acertada la interpretación que el impugnante otorga al precepto legal aludido, no puede entenderse que ella haya repercutido en forma determinante en la resolución del asunto de fondo que viene decidido, esto es, el cumplimiento de los requisitos que hacen procedente la acción, puesto que nada se ha objetado respecto de las normas nutrientes de la decisión.

**Décimo:** Que las circunstancias descritas en los razonamientos que anteceden traen por consecuencia inevitable que el recurso de casación en el fondo deberá ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Alfonso Correa Fernández, en representación de la parte demandada contra la sentencia de veinte de junio de dos mil veintidós dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Se previene que el Ministro señor Llanos estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo en base a las siguientes consideraciones:

1º Que la sentencia censurada dejó asentado 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 y 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.

3º Que asimismo quedo acreditado 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.

4º Que, como corolario de lo expresado, se desprende meridianamente que no ha existido error de los sentenciadores del grado en lo concerniente a los artículos denunciados del Código Civil, toda vez, que el fallo impugnado se ajusta a derecho al haber acogido las acciones por responsabilidad extracontractual por la falta de fiscalización y control en que incurrió la demandada de las acciones y omisiones que en el ejercicio de la franquicia por ella otorgada, realizó un tercero, siendo imputable a su culpa los



perjuicios causados a las actores en el ámbito del estatuto de responsabilidad por el hecho ajeno que estatuyen los artículos 2320 y 2322 del Código Civil.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora María Angelica Repetto G. y la prevención de su autor.

Rol 32.267-2022

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por el Ministro Sr. Arturo Prado P., Sra. María Angélica Repetto G., Sr. Leopoldo Llanos S., Sra. María Soledad Melo L. y el Abogado Integrante Sr. Enrique Alcalde R.

No firman las Ministras Sra. Repetto y Sra. Melo, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ambas con permiso.



En Santiago, a cuatro de agosto de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

