

Santiago, trece de abril de dos mil veintitrés.

VISTO:

De conformidad con el procedimiento especial, que establece la Ley N°19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, se sustanció ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, el proceso rol N° 4.052-2017, caratulado “Servicio Nacional del Consumidor / San Sebastián Inmobiliaria” sobre acción por vulneración del interés colectivo.

Por sentencia de 25 de agosto de 2020: I. Se rechazaron las tachas; II. Se rechazaron las defensas opuestas por la demandada, relativas a la incompetencia del tribunal, falta de legitimación del actor e inaplicabilidad de la Ley N° 19.496; III. Se rechazó la alegación subsidiaria de prescripción opuesta por la demandada; IV. Se acogió parcialmente la demanda, en cuanto se declara la abusividad y consecuente nulidad de las siguientes estipulaciones contenidas en el “Contrato de compra venta y arriendo con promesa de compra venta, enunciadas en el motivo 50°; V. Se ordenó a la demandada el cese de todos aquellos actos que ejecute actualmente, con ocasión de las cláusulas declaradas nulas, como también la restitución de las sumas que los consumidores hubieren pagado, por concepto de seguros a los que no estén obligados o que la empresa demandada hubiera retenido o hecho suyas, por la misma razón, en aplicación de dichas cláusulas, a efectuarse con los debidos reajustes, dentro del plazo de 30° día desde que el fallo quede ejecutoriado; VI. Se condenó a la demandada al pago de una multa de 60 U.T.M., a razón de 20 U.T.M. por cada una de las infracciones constatadas a la Ley N° 19.496, mediante la imposición de las cláusulas contractuales denunciadas por el actor; VII. Se rechazó la pretensión referida al pago de las indemnizaciones que procedieran, en razón de los perjuicios ocasionados; VIII. No se condenó en costas, por no ser totalmente vencida; IX. Se ordenó publicar, según el artículo 54 de la Ley del ramo.



Del señalado fallo recurrió de apelación la demandada y por su parte, la demandante, Servicio Nacional del Consumidor (en adelante SERNAC) dedujo los recursos de casación en la forma y apelación.

Por sentencia de 23 de agosto de 2021, una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por decisión de mayoría, rechazó el recurso de nulidad formal y confirmó la sentencia recurrida.

Ambas partes impugnaron esta última decisión. La demandada mediante recursos de casación en la forma y en el fondo y la demandante por medio de un recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA DE LA PARTE DEMANDADA.

PRIMERO: Que la recurrente **San Sebastián Inmobiliaria** afirma que el fallo cuestionado ha incurrido en la causal de invalidación formal, contenida en el número 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil en relación al cuarto numeral del artículo 170 del mismo código.

Manifiesta que los sentenciadores omitieron hacerse cargo de una de sus alegaciones de fondo, contenida en su recurso de apelación, haciendo presente que la supuesta existencia de cláusulas abusivas, en relación con la obligación de contratar seguros, fue una cuestión central en el juicio, siendo también una de las materias de la aludida apelación, ello, porque su representada no es una compañía de seguros y, por ende, no está en su giro vender seguros de ninguna clase ni percibir primas, siendo su giro el contemplado en la Ley Especial del ramo, la cual establece seguros obligatorios que cubren las viviendas arrendadas los cuales son de cargo y costo del arrendatario promitente comprador, facultándolos la ley para contratar los mismos y luego reembolsarse de las primas pagadas, en el caso en que los mismos no



sean contratados por los obligados. Por esa razón, siguiendo las instrucciones de la C.M.F., ellos habrían licitado de manera abierta y gratuita aquellos seguros, adjudicando así, por cuenta del arrendatario y promitente comprador, a la Compañía de Seguros que ofrezca la mejor cobertura y el menor precio, lo cual es siempre informado, manteniéndose la facultad del cliente, de contratar con una compañía diversa, lo cual casi no se haría, al contar con las mejores condiciones y siempre bajo la fiscalización de la C.M.F., contratándose únicamente los seguros mínimos obligatorios exigidos por la normativa aplicable.

Expresa que el recurso de apelación por ellos deducido se alzó en contra de la sentencia de primer grado, en la parte en que declaró abusivas y por tanto nulas, las cláusulas 17°, 19°, 20° y 21° del contrato sub lite, incorporando como argumento, entre otros, en el románico VII., el hecho de no vender ni cobrar ellos, primas por seguros de ninguna clase, al tratarse de seguros obligatorios para los arrendatarios y promitentes compradores, argumentación que habría sido completamente omitida por la sentencia impugnada. Y lo mismo ocurriría respecto de la alegación contenida en el numeral II., referida a que su representada no es una compañía de seguros y por ende, no percibe primas por los contratos de seguro exigidos por la Ley Especial de Leasing Habitacional.

Lo anterior sería una omisión inexplicable, atendido el detalle de la sentencia, la cual se hizo cargo de cada una de las otras alegaciones, pese a lo expresado en el considerando undécimo, en el cual se mencionó que esta era una de las cuestiones a resolver.

Hace presente que, de haberse analizado lo anterior, necesariamente se habría concluido que en el contrato materia del proceso no existen cláusulas abusivas, en relación a la obligación de los arrendatarios y promitentes compradores, de contratar seguros, tal como lo estableció el voto de minoría, el cual cita, concluyendo que la cláusula 17ª no es abusiva, al poder el arrendatario contratar, por sí



mismo, los seguros referidos o bien optar porque sea la arrendadora y promitente vendedora quien, a cargo y costo de la contraria, los contrate.

Pide, en consecuencia, que se acoja el recurso de nulidad formal, por la causal invocada, se anule la sentencia recurrida y se dice una de reemplazo, corrigiendo el vicio objeto del libelo, desestimando en todas sus partes la demanda de autos, con costas.

SEGUNDO: Que, cabe recordar que la causal del artículo 768 N°5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con lo dispuesto en el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo normativo, concurre sólo cuando la sentencia carece de las consideraciones de hecho y derecho, que le sirvan de fundamento.

Lo que se exige a los juzgadores es explicitar las razones que justifican la decisión a la que arriban, de suerte tal que no basta, para la verificación de este vicio formal, con que las reflexiones se aparten de la tesis postulada por una de las partes o que el razonamiento judicial conduzca a un dictamen desfavorable para el impugnante.

TERCERO: Que, contrariamente a lo que postula la parte demandada y recurrente, del examen de la sentencia impugnada, es posible advertir que la misma sí contiene las consideraciones en virtud de las cuales desechó el recurso de apelación formulado por San Sebastián Inmobiliaria y confirmó lo decidido por el tribunal a quo, en cuanto a determinar la existencia de cláusulas abusivas, en el caso en concreto, en lo referido a la cláusula 17ª del *Contrato de Compraventa y Contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa - LEASEBACK*. En efecto, se aprecia que los juzgadores, en el considerando 16° señalaron compartir la sentencia de primer grado, según lo manifestado en los motivos 23° al 36° de la misma y de la lectura del considerando 27° y siguientes, fluye la fundamentación desarrollada para los efectos de acoger, en esa parte, la demanda.



En consecuencia y de una atenta lectura de las reflexiones vertidas en los basamentos 27° y 28°, del fallo de primer grado, junto con las motivaciones de la sentencia recurrida, solo cabe concluir que los juzgadores emitieron pronunciamiento sobre todas las alegaciones contenidas en el recurso, en base a los hechos establecidos en la causa.

CUARTO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se aprecia que el fallo impugnado sí satisface la exigencia de fundamentación y lo impugnado por la recurrente, más que la ausencia de consideraciones, apunta a una discrepancia con el razonamiento que condujo a una decisión que no fue favorable a sus intereses, constituyendo dicha crítica un cuestionamiento de carácter sustantivo y no uno que amerite la invalidación de lo resuelto, por motivos de orden únicamente formal.

QUINTO: Que lo antes razonado conduce a desestimar, necesariamente, el recurso de nulidad formal.

II. EN CUANTO A LOS RECURSOS DE CASACIÓN EN EL FONDO.

a) Del recurso deducido por la parte demandada:

SEXTO: Que el libelo de nulidad sustancial de la parte demandada se divide en siete capítulos.

En el primero de ellos denuncia la infracción a los artículos 2064 del Código Civil, 3° del Código de Comercio y 138 de la Ley N°18.046 en relación a los artículos 2° y 51 de la Ley N°19.046, al rechazarse la alegación de *falta de legitimación activa* y entender que los actos y contratos celebrados por una sociedad anónima tienen carácter mercantil, puesto que ello dependerá de si están contemplados en el artículo 3 del Código de Comercio, haciendo presente que el artículo 138 N°2 de la Ley N°18.046 modificó el artículo 2064 del código sustantivo y, de su nueva redacción, fluiría el hecho de poder constituirse una sociedad anónima, para realizar actos y contratos



civiles, de lo que concluye que la naturaleza mercantil de una sociedad de ese tipo no mercantiliza, per se, los actos y contratos por ella celebrados, vulnerándose además el artículo 2° de la Ley del Consumidor, que excluye de su aplicación los contratos que son civiles para ambas partes, como lo sería el contrato sub lite, careciendo el Sernac, en consecuencia, de legitimación para accionar.

En segundo lugar, reclama la infracción del artículo 2° letra a) de la Ley N°19.046 y del artículo 3° del Código de Comercio, no siendo aplicable la primera de las leyes, al tratarse de un contrato puramente civil, para lo cual, se remite al considerando 14° del fallo recurrido, que contendría la única razón esgrimida para desvirtuar esa alegación, al tratarse su representada de una sociedad anónima, remitiéndose a los argumentos del punto anterior, además de hacer presente la regla general en nuestro ordenamiento, referida a que los actos y contratos son civiles, siendo por excepción, aquellos contemplados en el artículo 3° citado, mercantiles, dentro de los cuales no se encuentra el arrendamiento de inmuebles para fines de vivienda, citando doctrina en apoyo a su postura.

En tercer lugar alega la infracción al artículo 1560 del Código Civil y los artículos 1° N° 6 y 16 letra g) de la Ley N°19.046, al concluir la sentencia que el contrato materia del proceso es uno *de adhesión*, analizando el motivo 15° de la sentencia impugnada, que alteraría la segunda norma citada, en cuanto define un contrato de ese tipo, al hablar de “*desigualdad en la posición de negociación*”, en circunstancias que el legislador habla de cláusulas propuestas unilateralmente, sin posibilidad de alterar su contenido, haciendo presente que la ley especial, de Leasing Habitacional, establece que los seguros obligatorios, para este tipo de contratos, son de incendio, sismo, desgravamen y todas las demás condiciones que se determinen como obligatorias, por la Comisión de Mercado Financiero, no habiéndose contratado seguros adicionales, siendo correcto el razonamiento del



voto de minoría, puesto que solo pretendieron ayudar a los arrendatarios, al no ser ellos una compañía de seguros, razón por la cual no comercializan seguros ni perciben primas.

El cuarto capítulo del recurso señala como infringidos el artículo 42 de la Ley N°19.281, el artículo 17 del Reglamento de Leasing Habitacional y la Norma de Carácter General SVS N°330, de 20 de marzo de 2012, al no considerarse la cobertura de sismo o terremoto como obligatoria, pese a exigirlo claramente la normativa especial. Ello, porque los contratos de Leasing Habitacional están regulados por la Ley N° 19.281, antes citada, cuyo artículo 42 establece la obligatoriedad de la cobertura de sismo o terremoto, haciendo presente además que existe el Reglamento de Leasing Habitacional, contenido en el D.S. N°120, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo artículo 17 iría en el mismo sentido, citando también la NCG N°330 antes mencionada, la cual fue dictada en conjunto por la S.V.S. y la S.B.I.F., la cual rige, entre otros aspectos, la contratación de los seguros asociados a créditos hipotecarios y *contratos de arrendamiento con promesa de compraventa*, celebrados según la Ley N°19.281, invocando el Capítulo I, N°1, que expresa que sismo no es solo una cobertura complementaria al seguro de incendio y por ende, comprendida en aquel, reiterando su rol, que no es el de una compañía de seguros y a las cuales fiscaliza la C.M.F., ocurriendo la infracción de ley alegada, al dejar de aplicar los sentenciadores, las normas antes citadas, que establecen la obligatoriedad de los seguros y coberturas señaladas.

El quinto acápite reclama la infracción a los artículos 2163 N°3, 2164 y 2165 del Código Civil, habiéndose entendido, erróneamente a su parecer, que los mandatos irrevocables impedirían al arrendatario y promitente comprador, asumir personal y directamente y, en cualquier momento, su obligación de contratar los seguros y coberturas que la misma ley señala. Analiza el motivo 16° del fallo recurrido, que hizo



suyos los considerandos 23° al 36° del fallo de primer grado, que establecen que el mandato irrevocable otorgado a la demandada sería una cláusula abusiva, pues le impediría al arrendatario elegir y contratar sus seguros obligatorios personal y directamente y con otras compañías de seguros, distintas de aquellas elegidas, a través del proceso de licitación, lo que sería un gran error, al tratarse de mandatos civiles, no remunerados, en beneficio exclusivo del mandatario, por lo cual el arrendatario mandante, pese a pactar irrevocabilidad, podría en cualquier momento revocar el mismo y actuar personalmente o encargar la licitación a otro sujeto que le dé más confianza, haciendo presente que la propia Ley de Leasing establece que, si el promitente comprador no contrata los seguros obligatorios, la inmobiliaria queda facultada y autorizada para contratar a nombre y cargo el arrendatario. Cita el artículo 2165 del código sustantivo, con respecto al mandato, además de doctrina y jurisprudencia, después de lo cual expresa que sería errado sostener que el pacto de irrevocabilidad habría impedido al mandante actuar por sí, en la contratación de seguros.

Como sexto capítulo reclama la vulneración del artículo 26 de la Ley N°19.946, puesto que todas las acciones previstas en aquella ley prescriben en el plazo de seis meses, aludiendo al texto vigente, a la fecha en que se interpuso la demanda, el cual fue luego modificado y ampliado a dos años, según la Ley N°21.081, para luego expresar que los motivos 39° al 44°, que la sentencia de segundo grado mantuvo, rechazaron la excepción de prescripción extintiva, invocando el plazo de 2 años y la Ley de Efecto Retroactivo, artículo 25, lo cual sería un error jurídico, al tratarse de una norma excepcional, referida a la prescripción adquisitiva, además de indicar, como otro error, el considerarse que el plazo del artículo 26 solo se aplicaría a la responsabilidad infraccional y que las demás categorías contempladas en la Ley del Consumidor, en particular, la acción de nulidad de



cláusulas abusivas, prescribiría en 5 años, contados desde que la obligación se hizo exigible, según lo dispuesto en el artículo 2515 del Código Civil, como regla general, estimando que debió aplicarse el término de 6 meses, contados desde la fecha en que se incurre en la infracción, puesto que las acciones civiles, previstas en la Ley N°19.046, son accesorias de la responsabilidad infraccional y, por ende, se extinguen conjuntamente con ella. Y otro error, en cuanto a que la acción de nulidad del artículo 16 de la Ley N°19.046, prescribiría en 5 años, lo sería, puesto que dicho plazo lo es para acción ordinaria civil, frente al incumplimiento o retraso en el cumplimiento de obligaciones de dar, hacer o no hacer, pero no se aplicaría a las acciones civiles de nulidad absoluta o relativa, al regirse aquellas por lo dispuesto en el artículo 1691 del Código Civil, es decir, un plazo de 4 años.

El último capítulo del recurso señala como infringidas las normas sobre interpretación de la ley, contenidas en los artículos 19 a 24 del Código Civil, expresando que hay infracción a las reglas de hermenéutica legal, cuando la sentencia del grado infringe los artículos 2064 del Código Civil, 3° del Código de Comercio y 138 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, en relación con los artículos 2 y 51 de la Ley del Consumidor; cuando aplica erradamente esta última a la controversia, al infringir el artículo 2° letra a) de la misma y el art 3° del Código de Comercio; cuando se infringe el artículo 1560 del Código Civil y los artículos 1° N°6 y 16 de la Ley N°19.046, al concluirse erradamente que el contrato sub lite es un contrato de adhesión; cuando infringe el artículo 42 de la Ley N°19.281, artículo 17 del Reglamento de Leasing Habitacional y la Norma de Carácter General SVS N°330, de 21 de marzo de 2012, al no considerar la cobertura de sismo o terremoto como obligatoria, pese a que dicha normativa especial claramente la exige en la especie; cuando infringe los artículos 2163 N°3, 2164 y 2165 del Código Civil, al erróneamente entender que los mandatos irrevocables impedirían al arrendatario



promitente comprador, asumir personal y directamente, y en cualquier momento, su obligación de contratar los seguros y coberturas que la misma ley señala. Por último, estima que hay infracción a las reglas de interpretación legal, cuando se vulnera el artículo 26 de la Ley N°19.046, pues todas las acciones previstas en aquella, prescriben en el plazo de seis meses.

b) Del recurso deducido por la parte demandante:

SÉPTIMO: Que el recurso de casación del SERNAC se divide en dos capítulos, denunciando el primero la infracción a los artículos 3° inciso 1° letra b), 24 y 53 C de la Ley N° 19.496, al no aplicarse una multa por cada infracción cometida, y por cada consumidor afectado y el segundo, la vulneración a las leyes reguladoras de la prueba, respecto del artículo 51, en relación con el inciso final del artículo 53 C y el artículo 54, todos de la Ley N° 19.496 y el inciso 2° del artículo 76 de la Constitución Política de la República.

En cuanto al primer acápite, señala el recurrente que el fallo en estudio, al confirmar el de primer grado, ha reconocido la responsabilidad infraccional que le asiste a la demandada, como proveedora, con lo cual decide la aplicación de multas en su contra, no obstante lo cual, el motivo 8° del fallo dictado por la Corte de Apelaciones cometería un yerro, al señalar que los agravios denunciados por ellos como demandantes, en sede de apelación, no serían tales, puesto que el considerando quincuagésimo de la sentencia del a quo declaró nulas varias cláusulas, con lo cual el perjuicio se encontraría resuelto, no compartiendo la recurrente dicho razonamiento, que no considera, de manera correcta, los elementos relevantes, reconocidos por la propia ley del ramo, que habrían significado la aplicación de una multa mayor; de lo cual concluye que los sentenciadores no habrían aplicado las normas, para los casos en los que precisamente el legislador las contempló, incurriendo con ello en una infracción de ley, en cuanto a normas con carácter de desisoria



litis, al sancionarse por solo tres infracciones y por un quantum único de 60 U.T.M., 20 por cada infracción de los artículos 17 B letra d) y 17 H de la Ley N° 19.496, no considerándose infringido el artículo 3° inciso 1° letra b) del mismo cuerpo legal, en circunstancias que sí debió hacerlo, atendidas las graves asimetrías a las que están afectos los consumidores, que el legislador ha tratado de remediar, a través del derecho básico e irrenunciable para aquellos, a recibir una información veraz y oportuna, correspondiendo, a su parecer, aumentar al máximo el quantum de las infracciones declaradas en su contra, no correspondiendo, la determinación de las multas, a lo establecido en la Ley, que debieran subir de 20 a 50 U.T.M. para cada una de ellas. Y también se habría dejado de aplicar el artículo 24 de la Ley, que también establece el quantum antes referido, de 50 U.T.M.

También se refiere a la infracción al inciso final del artículo 42 de la Ley N°19.281, que establece la falta de obligatoriedad de contratar seguro de desgravamen, tratándose de personas mayores de 65 años de edad, contravención que fue acreditada en el proceso, pero que no prevé una sanción específica en la sentencia y en lo relativo a la aplicación de una multa, por cada consumidor afectado, según el artículo 53 C de la Ley N°19.496, estima que resultaba jurídicamente legítimo y razonable declarar aquello, lo cual se instauró, de acuerdo a la historia de la Ley, con el fin de desalentar conductas infraccionales, pese a lo cual, solo se aplicó un monto único de 60 U.T.M., negándose las anteriores multas.

En lo que respecta al segundo capítulo del libelo, hace presente que la prueba, en procesos como el de autos, se aprecia según la sana crítica, como lo dispone el artículo 51 de la Ley del ramo, regla que estima infringida, en especial, aquella denominada “de la razón suficiente”, en relación con lo previsto en el inciso final artículo 53 C de la Ley de Protección a los derechos de los consumidores, norma que establece que el sentenciador deberá ordenar que las restituciones,



compensaciones e indemnizaciones, se realicen sin necesidad de la comparecencia de los consumidores afectados, norma desatendida, aun cuando existían los antecedentes necesarios para así disponerlo, puesto que fue la propia demandada quien, con fecha 12 de septiembre de 2018, en el folio 83, aportó dichos antecedentes al proceso, por lo cual, la sentencia ha ordenado restituir, pero no de manera automática, al acompañar el propio proveedor las nóminas de los pagos de un número considerable de consumidores, por concepto de seguros, lo cual no fue apreciado conforme a las reglas de la razón suficiente, que le habría permitido al juez ordenar el pago de las restituciones automáticas, sin la comparecencia de los consumidores, tal como previene el artículo 53 C antes citado, error que estima agravado por lo resuelto por la Corte de Apelaciones, la cual desatiende el tenor literal de la norma, al interpretar erróneamente la Ley, al indicar que la decisión de que los consumidores comparezcan o no al proceso, para solicitar las restituciones que les correspondan, debe ser tomada en el momento de ejecución de la sentencia, lo cual sería errado, puesto que aquel deber tendría que ser cumplido precisamente en la dictación de la sentencia y no en una etapa posterior, lo cual también implicaría el fallar en contra del principio de inexcusabilidad de los jueces, previsto en el artículo 76 de la Constitución Política de la República, el cual prohíbe al juez apartarse de cumplir su deber de fallar, conforme a lo solicitado, rehuyendo de hacerlo, bajo la excusa de que ello ha de corresponder a la etapa de implementación, más aún cuando ha sido el mismo proveedor quien ha aportado al proceso los antecedentes necesarios para una implementación del pago de las restituciones, sin requerir la concurrencia de los consumidores, según el artículo 54 C de la Ley N°19.496.

OCTAVO: Que el fallo recurrido desechó el recurso de nulidad formal promovido por la demandante y confirmó, por decisión de mayoría, la sentencia de primer grado, la cual desechó las defensas



opuestas por la demandada, referidas a la incompetencia del tribunal, falta de legitimación activa e inaplicabilidad de la Ley N°19.496, además de la excepción subsidiaria de prescripción y acogió parcialmente y sin costas, la demanda, en cuanto declaró la abusividad y consecuente nulidad de las estipulaciones contenidas en el “*contrato de compraventa y arriendo con promesa de compraventa*”, singularizadas en el motivo 50° del referido fallo, condenando a la demandada al cese de todos aquellos actos que ejecute actualmente, con ocasión de las cláusulas declaradas nulas, como también la restitución de todas las sumas que los consumidores hubieren pagado, por concepto de seguros a los que no están obligados o que la empresa demandada hubiere retenido o hecho suyas por la misma razón, en aplicación de dichas cláusulas, condenando además al pago de una multa total de 60 U.T.M., a razón de 20 por cada una de las infracciones constatadas, desechando en lo demás la acción y ordenando la publicación de la sentencia, en los términos previstos en el artículo 54 de la Ley, con cargo a la demandada.

NOVENO: Que entrando en el análisis, primeramente del recurso de casación en el fondo promovido por la parte demandada, cabe precisar que no se advierte una infracción a las normas denunciadas en el acápite primero de su recurso, compartiendo esta Corte la decisión de los jueces del fondo, en cuanto a desechar la excepción de falta de legitimación de la demandante para accionar, no compartiéndose las alegaciones de la demandada, referidas a que a los actos y contratos celebrados por ellos tendrían un carácter civil, no desprendiéndose de sus alegaciones alguna vulneración legal, sino que más bien se reclama de la calificación jurídica asentada, la cual no comparte, alegación que no configura el vicio que se denuncia, esto es, una infracción de ley que tenga influencia en lo dispositivo del fallo, razón por la cual solo sigue el rechazo de aquella, ocurriendo lo mismo en lo referente al capítulo dos, puesto que se insiste por la demandada



y recurrente en el supuesto error cometido al calificarse la naturaleza del contrato como uno mixto, esto es, civil para el consumidor y comercial para la proveedora y demandada, atendida su calidad de sociedad anónima, en circunstancias que se trataría de un contrato meramente civil, aplicándose falsamente entonces y a su entender, el artículo 2 letra a) de la Ley N° 19.496, lo que en realidad no se produce, puesto que, como se señaló, se estableció por los sentenciadores que el contrato sub lite tiene la calidad de uno de comercio, atendida tanto la naturaleza de la sociedad demandada, como la del contrato mismo, consideraciones todas que, como se dijo, son compartidas por esta Corte, no advirtiéndose la existencia de las infracciones legales que se denuncian, razones suficientes para desechar estos dos primeros capítulos del recurso.

El tercero de aquellos insiste en que el de autos no es un contrato de adhesión, al fundarse dicha calificación en la “*desigualdad en la posición de negociación*” de los consumidores, en circunstancias que la Ley habla de “*cláusulas propuestas unilateralmente, sin posibilidad de alterar su contenido*”, remitiéndose también a la Ley especial de Leasing Habitacional, la cual es la que establece cuáles son los seguros obligatorios para este tipo de contratos, no habiéndose contratado otros seguros adicionales, argumentos que tampoco serán acogidos, puesto que el contrato de autos efectivamente comparte la naturaleza jurídica establecida, siendo uno de adhesión, no advirtiéndose infracción alguna a los artículos 1° N° 6 y 16 letra g) de la Ley N°19.046, máxime si el razonamiento contenido en el párrafo final del motivo 20° del fallo de primer grado, el cual fue confirmado por la sentencia en estudio, estableció justamente la existencia de cláusulas propuestas de manera unilateral por la demandada, respecto de las cuales el consumidor no ha podido estar en posición de discutir, presupuesto idéntico al del concepto establecido en el artículo 1° N°6



antes citado, el cual, evidentemente, no ha sido vulnerado, razón para desechar también, este acápite.

En cuanto al capítulo cuarto del recurso, el mismo reclama la infracción de los artículos 42 de la Ley N°19.281, 17 del Reglamento de Leasing Habitacional y la Norma de Carácter General SVS N°330, de 20 de marzo de 2012. Al respecto, cabe recordar que en virtud de lo previsto en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo procede, siempre que la sentencia recurrida se haya pronunciado con *infracción de ley* y aquella haya influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, habiendo esta Corte resuelto, reiteradamente, que “*el quebrantamiento de un precepto reglamentario no puede ser objeto de un recurso de casación en el fondo, cuya finalidad dice relación con infracciones de ley*” (C. Suprema, 4 de noviembre de 1980, R. t. 77, sec. 1ª, p. 114), así como que “*Las infracciones que se invoquen respecto de normas de rango inferior a la Ley, como la ordenanza general de construcciones, se excluyen del recurso de casación en el fondo.*” (C. Suprema, 5 de marzo de 1998, N° LegalPublishing: 15064, Rol 2854-1996). En consecuencia, corresponde desechar, desde ya, las alegaciones fundadas en la infracción al *Reglamento de Leasing Habitacional* y la *Norma de Carácter General SVS N°330*, al no cumplirse a su respecto, con lo dispuesto en el artículo 767 antes citado. Y de la sola lectura del artículo 42 de la Ley N°19.281, la cual la propia demandada ha señalado que le resulta aplicable, fluye que el *seguro de sismo o terremoto* no es de aquellos exigidos para los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que se celebren de acuerdo con las normas de esa ley, razón por la cual, tampoco concurre la infracción que se denuncia, sino que, por el contrario, se advierte la correcta aplicación normativa, hecha por los sentenciadores del fondo, razones todas por las cuales, este capítulo tampoco prosperará.



Se señala, en el quinto capítulo, que se han infringido los artículos 2163 N°3, 2164 y 2165 del Código Civil al entenderse, de forma errónea, que los mandatos irrevocables impedirían al arrendatario y promitente comprador, es decir, el consumidor, el asumir personal y directamente, en cualquier momento, su obligación de contratar los seguros y cobertura que la propia ley señala. Tal como lo expresa el propio recurso, el fallo recurrido, en su considerando 16°, se remite a las consideraciones contenidas en los motivos 23° al 36°, las cuales, bajo el título “Respecto de las infracciones a la Ley N°19.496”, dividen el análisis de lo discutido, en cuatro aspectos, a saber: a) obligación de contratar seguros; b) sobre la limitación de responsabilidad; c) sobre la existencia de mandatos irrevocables en beneficio del proveedor y d) en cuanto a las cláusulas abusivas; estableciendo, respecto de cada uno de esos puntos, salvo el b), una infracción a los artículos 17 H, 17 B letra H y 16 letra g). En lo que dice relación con esta parte del recurso, se estableció que los mandatos que se otorgan no admiten revocación, en las cláusulas 17ª, 19ª, 20ª y 21ª, por lo cual, habiéndose establecido la existencia de un contrato de adhesión (lo que ya fue analizado), resulta estricta la prohibición de establecer en los contratos de ese tipo, mandatos irrevocables, por lo cual, lo sancionado no es la posibilidad del consumidor, de asumir la obligación de contratar los seguros, sino el hecho de redactarse las cláusulas en los términos expresados, lo que ha desprendido el sentenciador de primer grado, de la sola lectura de las mismas, no existiendo entonces, un error en la aplicación de los artículos del código sustantivo invocados, alegaciones que no se han encaminado a desvirtuar la calidad de irrevocables, en cuanto a su redacción, de los mencionados mandatos, sino a las normas de fondo referidas a dicho contrato, lo cual escapa del ámbito de la discusión, debiendo también, desecharse entonces, este capítulo del libelo.



El sexto acápite del recurso de nulidad de la demandada reclama la infracción al artículo 26 de la Ley N°19.946, en cuanto al plazo de prescripción de la acción, de seis meses, vigente a la fecha de interposición de la demanda, remitiéndose a los considerandos 39° a 44° del fallo de primer grado, el cual se confirmó sin modificaciones y rechazó la excepción subsidiaria de prescripción. Ahora bien, no obstante haberse hecho mención en el fallo, a la modificación legal, que implicó la ampliación de 6 meses a dos años, en cuanto al plazo prescripción, lo cierto que se desechó la mencionada excepción, por dos argumentos que no tienen relación con aquel término. En efecto, el primero de ellos, se refiere a que la norma aludida solo es aplicable a las acciones que persiguen hacer efectiva la responsabilidad contravencional, cuyo no es el caso, remitiéndose entonces al plazo general, contenido en el artículo 2515 del Código Civil desde que la obligación se hizo exigible, para luego añadir los siguientes hechos, asentados en el motivo 44° de la sentencia de primer grado: que la demandada no controvertió los hechos que se le imputan, sino que solo su calificación jurídica; tampoco indicó una fecha en la cual aquellos actos denunciados hubieran cesado; que la demandada licita y adjudica con compañías aseguradoras los seguros de incendio, sismo y demás coberturas adicionales, asociados a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, tanto de los que otorgó y/o administrara, como de aquellos que contrate o administre en el futuro asociados a créditos hipotecarios de personas tanto naturales como jurídicas, las que se han realizado durante los años 2011 a 2019; y que las conductas denunciadas son contemporáneas a la substanciación del juicio. Y es en virtud de aquellas consideraciones, que se rechaza la excepción subsidiaria de prescripción y no por haberse contabilizado un plazo de dos años, razón por lo cual, esta alegación será también desechada.

Finalmente, el capítulo séptimo del recurso reclama que la sentencia ha vulnerado las normas sobre interpretación de la Ley,



contenidas en los artículos 19 a 24 del Código Civil, al cometer todas las infracciones antes denunciadas, las cuales reitera una a una, alegación que tampoco prosperará, al haberse establecido que las normas denunciadas en los seis acápites preliminares no fueron infringidas, de lo cual se sigue que malamente podría existir, entonces, este error de interpretación que parte de un supuesto que, en autos, no concurre.

DÉCIMO: Que en cuanto al recurso de nulidad promovido por la demandante, el primer argumento de aquel plantea, en resumen, que la determinación de multas no correspondería a lo que la ley ha establecido, debiendo subir de 20 a 50 U.T.M. cada una de ellas, en aplicación a las normas que invoca, además de reclamar la infracción al artículo 42 inciso final de la Ley N°19.281, al establecerse la contravención a la norma, en cuanto a la falta de obligatoriedad de contratar seguro de desgravamen, tratándose de personas mayores de 65 años, no obstante lo cual no se previó una sanción específica en el fallo, además de lo referido a la aplicación de una multa, por cada consumidor afectado, según el artículo 53 C de la Ley N°19.496, algo que estima resultaba jurídicamente legítimo y razonable declarar, lo cual se instauró por el Legislador, de acuerdo a la historia de la Ley que cita, con el fin de desalentar conductas infraccionales, pese a lo cual, solo se aplicó un monto único de 60 U.T.M., negándose las anteriores multas. Las normas que se citan como vulneradas son los artículos 3° inciso 1° letra b), 24 y 53 C, todos de la Ley 19.496, los cuales, al ser analizados, no se aprecian infringidos, puesto que la determinación de las multas se hace mediante una *ponderación racional*, ceñida a los parámetros que otorga la propia normativa, lo cual fue efectivamente realizado en el proceso, no concurriendo, entonces, los vicios denunciados.

Que finalmente alega el actor y recurrente la errónea aplicación de los artículos 51, 53 C inciso final y 54, todos de la Ley N°19.496, al



vulnerarse la leyes reguladoras de la prueba, con lo cual se infringiría, además, el artículo 76 de la Constitución Política de la República, reclamando, en resumen, por el hecho de no ordenar el juez el pago de las restituciones automáticas, sin la comparecencia de los consumidores, tal como lo previene el artículo 53 C ya citado, error reiterado por la Corte de Apelaciones, al confirmar el fallo, en circunstancias de existir los antecedentes necesarios en el proceso para así disponerlo.

Que al respecto basta, para desechar esta alegación, dar lectura al citado artículo 53 C, el cual establece una facultad para el juez (“... *podrá ordenar que algunas o todas las indemnizaciones, reparaciones o devoluciones que procedan respecto de un grupo o subgrupo, se efectúen por el demandado...*”), por lo cual, malamente podría darse la infracción a las normas reguladoras de la prueba, como reclama el actor, puesto que la facultad puede ser ejercida o no, sin que con ello se afecte la forma en que la prueba fue ponderada en el proceso, existiendo además un pronunciamiento de fondo, de lo que se sigue que los jueces han fallado el asunto controvertido, cumpliendo con su función jurisdiccional.

UNDÉCIMO: Que, como resultado de los razonamientos que se han expuesto se concluye, necesariamente, que la sentencia impugnada no ha incurrido en los errores de derecho denunciados por la demandada y por la demandante, motivo suficiente para desestimar sus pretensiones.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo, interpuestos por el abogado don César Vásquez Encina, en representación de la parte demandada y el recurso de casación en el fondo, deducido por el abogado don Francisco Javier Argel Trujillo, en representación de la demandante, todos ellos en contra de la sentencia



de la Corte de Apelaciones de Santiago, dictada el día veintitrés de agosto de dos mil veintiuno.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Mauricio Silva Cancino.

Rol N° 71.686-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Guillermo Silva G., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. Sr. Leopoldo Llanos S. y la Sra. Carolina Coppo D.

No firma el Ministro Sr. Silva G. y la Abogada Integrante Sra. Coppo, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo, el primero por haber cesado en sus funciones y la segunda por estar ausente.



XTVTXEPVQWS

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

