

Santiago, veintisiete de junio de dos mil veinticinco.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, salvo sus basamentos sexto, décimo a décimo tercero que se eliminan, y lo expresado en la sentencia de casación.

Y se tiene en su lugar y además presente:

1º Que la discusión se centra en determinar si la estipulación de la letra c) de la cláusula décimo quinta del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca de 22 de mayo del 2018, tiene carácter de abusiva y por ello infringe el artículo 16 letra g) de la Ley N° 19.496 que Establece Normas Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, en adelante LPDC.

2º Que la estipulación de la letra c) de la cláusula décimo quinta del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca expresa: "(...) No obstante lo establecido en la cláusula octava, se considerará vencido el plazo de la deuda y el banco podrá exigir el inmediato pago de la suma a que esté reducida en los casos siguientes: (...) c) Si la parte deudora infringiere una cualquiera de las prohibiciones que se establecen en este instrumento (...)", particularmente, la consistente en la prohibición de gravar y enajenar prevista en la cláusula décimo segunda del mismo contrato.

3º Que la doctrina especializada indica que "en los distintos ordenamientos es habitual que, al efecto de que en los contratos por adhesión el proveedor no pueda imponer a su contraparte cláusulas que provoquen desequilibrios considerables entre ambos, se prohíba la presencia en tales contratos de cláusulas abusivas. Según se sabe, estas cláusulas son las prescritas expresamente por una norma atendido que se estiman desproporcionadas, y las que, no estando explícitamente contenidas dentro del elenco específico de cláusulas prohibidas por tal motivo, se estiman desequilibradas por vulnerar la regla genérica de represión de la abusividad, que prohíbe las que provoquen desbalances significativos entre las partes. Teniéndose por abusiva una cláusula, la sanción aplicable es su ineficacia o, en su caso, la del contrato." (HERNÁNDEZ, Gabriel [2022]: Cláusulas abusivas por falta de transparencia en la contratación de productos o servicios financieros por consumidores, en HERNÁNDEZ, Gabriel [coord.], Protección del Consumidor Financiero [Santiago, Ediciones Der], p.129).

4º Que, en nuestro ordenamiento, la letra g) del artículo 16 de la LPDC establece que una cláusula será abusiva: (i) si de acuerdo con parámetros objetivos la cláusula es contraria a la buena fe; y (ii) si provoca, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante en atención a la finalidad del contrato y las disposiciones legales especiales y generales que lo rigen.

5º Que en cuanto al primero de los requisitos de la disposición de la LPDC, se debe tener presente que el artículo 2415 del Código Civil dispone expresamente que:



“El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario”, reconociendo al constituyente hipotecario un derecho absoluto para enajenar o hipotecar el inmueble hipotecado, “no obstante cualquier estipulación en contrario”. La razón en la que descansa esta disposición es que ni la constitución de nuevas hipotecas ni la enajenación de la finca hipotecada perjudican al acreedor hipotecario quien, al ser titular de un derecho real – el derecho de persecución- podrá perseguir -a través de la acción de desposeimiento- la finca en manos de quien se encuentre, y pagarse preferentemente respecto de acreedores hipotecarios posteriores. (cfr. MEZA BARROS, Ramón [2006]: Manual de Derecho Civil. De las fuentes de las obligaciones. Tomo II [Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 10ª edición], p. 195).

Al considerar la disposición del artículo 2415 del Código Civil y la razón por la cual se le reconoce este derecho al dueño de la finca hipotecada en términos de que “siempre podrá hacerlo”, forzoso es concluir que el Banco Santander, al imponer la estipulación de la letra c), contraviene las exigencias de la buena fe objetiva frente a la parte mutuaría demandada, dada las consecuencias que dicha estipulación adjudica a la infracción, esto es, la aceleración de la deuda como si ésta fuere de plazo vencido, cumpliéndose así el primer requisito que establece la letra g) del artículo 16 de la LPDC.

6º Que, en cuanto al segundo requisito de la letra g) del artículo 16 de la LPDC, esto es, si ella causa, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que derivan del contrato, en consideración a: (i) la finalidad del contrato y (ii) las disposiciones especiales o generales que lo rigen, cabe razonar lo siguiente.

Por lo que toca a la finalidad o propósito práctico del contrato, al igual que lo que sucede con la estipulación de la letra c), debe considerarse que el ejecutante celebró el contrato de compraventa y mutuo con hipoteca para acceder a un préstamo de dinero que, de otro modo -sin la garantía-, no habría obtenido, y cuya restitución se pactaría en un número considerable de cuotas que le permitiría pagarlas conservando la propiedad del inmueble hipotecado. Es evidente que esta finalidad no puede verse frustrada por el hecho que el dueño del inmueble ejercite un derecho que la ley le reconoce en términos absolutos, sin perjuicio, claro está, de los límites impuestos por la buena fe objetiva del artículo 1546 de Código Civil, que en este caso no resultan aplicables.

En lo relativo a las disposiciones generales y especiales que rigen el contrato, particularmente en lo concerniente a la causa de aceleración de la deuda para el caso de infracción de la prohibición de enajenar, al contrastar la estipulación de la letra c) con las disposiciones legales que rigen el contrato de hipoteca, especialmente con el artículo 2415 del Código Civil, no resulta razonable que el consumidor -dueño del inmueble – quede sujeto a una sanción tan drástica cuando de lo que se trata es de un



derecho –de constituir nuevas hipotecas y enajenar- que, según la disposición legal, el dueño del inmueble “siempre” podrá ejercitar.

Por consiguiente, la estipulación de la letra c), fuera de ser contraria a la buena fe, según parámetros objetivos, causa, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que derivan del contrato, debido a que la modificación que introduce a las disposiciones legales que lo rigen –artículo 2415 del Código Civil- puede afectar de manera significativa la finalidad del consumidor al celebrar el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca.

A todo lo anterior se suma que el régimen legal de la hipoteca, particularmente el artículo 2427 del Código Civil, prevé la caducidad del plazo pactado para aquellos casos en que disminuya la garantía para el acreedor. En este caso, sin embargo, según ha quedado dicho, ¿cómo podría verse afectada la garantía del acreedor hipotecario? De ninguna forma, porque si la cosa pasa a un tercero dispone de acción de desposeimiento en su contra (cfr. SOMARRIVA, Manuel [2024]: Tratado de las cauciones [Santiago, Ediciones Jurídicas de Santiago, 2ª edición], p. 350).

7º Que, además, el acreedor no tiene ningún interés legítimo relativo a que si se infringe la prohibición de enajenar pueda verse afectado el pago aplazado de la deuda. El acreedor hipotecario, no obstante la enajenación del inmueble a un tercero, conserva intacta su garantía real, siendo titular del derecho de persecución en contra del tercero poseedor. Es más, si el ejercicio de la acción de desposeimiento en contra del tercero le origina perjuicios -cualquiera que estos sean- el acreedor hipotecario tendrá derecho a una indemnización por la contravención de la obligación de no hacer según lo dispone el artículo 1555 del Código Civil.

8º Que en consecuencia se cumplen ambos presupuestos, que la cláusula sea contraria a la buena fe y provoque, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones, en consideración a la finalidad del contrato y las disposiciones legales que lo rige, por lo que resulta forzoso concluir que la estipulación de la letra c) de la cláusula décimo quinta del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, tiene carácter abusivo.

9º Que habiéndose opuesto por el ejecutado las excepciones de los numerales 7 y 14 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, ambas objeto del recurso de apelación, esta Corte estima que el reclamo de abusividad se funda en hechos que se encuadran jurídicamente en la primera excepción, ya que establecida la abusividad de la cláusula que permite acelerar el crédito la obligación cuyo cobro se persigue no es actualmente exigible, desde que la aceleración no produce efecto, lo que infringe una de las condiciones para premunir del carácter ejecutivo al título, motivo por el que será acogida la mentada excepción.

10º Que respecto de la excepción del artículo 464 N° 14 del Código de Procedimiento Civil, los hechos en que se basa configuran, como quedó establecido, la



hipótesis jurídica de la excepción de falta de requisitos del título, lo que basta para desestimarla.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se **revoca** la sentencia de veintidós de diciembre de dos mil veintidós dictada por el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Santiago en el ingreso Rol N°8394-2021, solo en cuanto desestimó la excepción del artículo 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar se declara que **se acoge** la excepción y se deniega la ejecución, con costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la abogada integrante Sra. Fabiola Lathrop.

Rol N° 12146-2024.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y la Abogada Integrante señora Fabiola Lathrop G. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman la Ministra señora Melo y la abogada integrante señora Lathrop, por encontrarse con feriado legal, la primera, y por estar ausente, la segunda. Santiago, veintisiete de junio de dos mil veinticinco.



En Santiago, a veintisiete de junio de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

