

ACCIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA ENTIDAD BANCARIA POR HABER REALIZADO DESCUENTO AL REMANENTE DEL PRECIO DE VENTA DE INMUEBLE QUE GARANTIZABA UNA DEUDA HIPOTECARIA A FAVOR DEL BANCO

Para que el acreedor pueda hacer efectiva la hipoteca, es menester que previamente haya reclamado la exigibilidad de la obligación que ésta se encuentra garantizando, sin que pueda hacer efectiva la obligación principal directamente en la obligación accesoria.

Se interpone acción de protección contra Banco de Chile, tras haber realizado descuento al remanente del precio de venta de bien inmueble por la actora que garantizaba una deuda hipotecaria a favor de dicha institución, por posibles deudas relativas a cuatro operaciones bancarias.

Nuestro máximo Tribunal en su considerando quinto señala que esta no constituye la instancia establecido por el legislador para determinar la exigibilidad de determinadas obligaciones, ya que existe acciones jurisdiccionales pertinentes para solicitar el cumplimiento de cualquier obligación, sea por la vía ordinaria o ejecutiva. Sin perjuicio de ello, debe entenderse esta instancia como la erigida para cautelar la garantía constitucional que se han visto vulneradas, cuestión que ha ocurrido en este caso en particular al cobrar deudas cuya exigibilidad se encuentra discutida por las partes.

Además de considerar que hacer efectiva una obligación principal directamente en la obligación accesoria, como fue el caso en cuestión, se torna arbitraria, pues constituye un verdadero acto de autotutela que debe ser remediada en esta instancia, vulnerando las garantías constitucionales del artículo 19 N° 3 y 24 de la Carta Fundamental.

Por tanto, se revoca sentencia de alzada y se acoge recurso de protección declarando ilegal y arbitraria la retención de una suma monetaria por concepto

de deuda del precio de venta del inmueble de la recurrente, de manera adicional al saldo de la deuda hipotecaria que ascendía a un monto inferior al retenido.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos quinto a séptimo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar presente:

Primero: Que don Lorenzo Peña Rehl comparece en representación de doña Katherine Denisse Cerón Molina e interpone acción constitucional de protección en contra del Banco del Estado de Chile, por haber realizado un descuento al remanente del precio de la venta de un inmueble que garantizaba una deuda hipotecaria a favor del mismo banco.

Relata que es dueña de un inmueble localizado en la comuna de Pudahuel, cuyo precio de compra fue financiado parcialmente a través de un mutuo hipotecario contratado con la recurrida. Encontrándose pendiente el plazo de 20 años pactado para su pago, celebró un contrato de compraventa respecto del inmueble con un tercero, por un precio de 2788,55 Unidades de Fomento, de las cuales 2230,84 serían pagadas por el comprador con cargo a un mutuo hipotecario endosable por ese monto emitido por BICE Hipotecaria Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.; añadiendo que a la celebración de la escritura concurrió el banco recurrido, liberando a la compradora de la hipoteca y prohibición inscritas a su favor en los respectivos registros.

Alega que, previo pago del saldo del crédito correspondiente al mutuo hipotecario, el banco debía entregarle el remanente. Así, explica que según da cuenta la carta de liquidación emitida con fecha 20 de agosto de 2020, la deuda ascendía a la suma de \$4.052.567, quedando un remanente ascendente a \$59.926.697. El banco, declara, en vez de otorgarle la totalidad de dicha suma, descontó \$21.217.026 por deudas vencidas y castigadas de aproximadamente 10 años atrás, utilizando la compraventa realizada como una vía de hecho para cobrarse unilateralmente.

Estimando que se ha vulnerado su garantía constitucional contenida en el numeral 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, solicita sea acogida la acción, disponiéndose que la recurrida deberá restituir los montos descontados arbitrariamente, debidamente reajustados y conforme los intereses que correspondan, prohibiéndosele reiterar la conducta, con expresa condena en costas.

Segundo: Que el banco recurrido evacuó informe solicitando el rechazo de la presente acción. Explica el detalle de las deudas que poseía la actora con la institución, apreciándose que la deuda remanente debida por concepto de crédito hipotecario corresponde a \$4.060.164, siendo el resto atribuibles a dos créditos de consumo por \$1.885.603 y \$18.939.990, y una última deuda por crédito comercial de \$391.433. Agrega que las deudas amortizadas se encontraban caucionadas con hipoteca específica, en el caso de la deuda hipotecaria, y con hipoteca de segundo grado con cláusula de garantía general. A lo anterior, añade que la recurrente confirió a BICE Hipotecaria Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A. para que el importe del préstamo otorgado a la compradora de su inmueble lo destine al pago de las deudas vigentes o vencidas, directas e indirectas, que mantenga la actora con el Banco del Estado de Chile.

Conforme lo anteriormente expuesto, alega la inexistencia de un acto u omisión ilegal y arbitrario y la improcedencia de la presente vía para dar solución al conflicto planteado.

Tercero: Que, según consta de los antecedentes acompañados en autos y lo señalado por las partes, aparece que el banco cobró a la actora con cargo a la suma otorgada por BICE Hipotecaria Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., deudas relativas a cuatro operaciones bancarias.

La primera operación cobrada corresponde al crédito hipotecario utilizado para comprar el inmueble ahora vendido, otorgado con fecha 24 de noviembre del año 2003, pagadero en 230 cuotas, cuyo saldo al 20 de agosto del año 2020, correspondía a \$4.052.567. Luego, la segunda operación, numerada 00009759637, corresponde a documentos vencidos y uso de tarjeta de crédito, cuyo vencimiento

data del día 6 de diciembre del año 2011, por un total de \$1.885.603. La tercera operación, signada bajo los números 00011473061, se refiere a una deuda por \$391.433 de vencimiento con fecha 26 de marzo de 2013. Por último, la operación número 00006495930, corresponde a un crédito de consumo de un monto líquido otorgado de \$8.000.000, de fecha 3 de septiembre de 2009, pagadero en 60 cuotas, por el que se cobra en la actualidad \$18.939.990.

Cuarto: Que resulta claro que esta instancia no es la que ha establecido el legislador para determinar la exigibilidad de determinadas obligaciones, por cuanto la forma legal de solicitar el cumplimiento de cualquier obligación que se estima incumplida es a través de las acciones jurisdiccionales correspondientes, ya sea por las vías ordinarias o ejecutivas.

Quinto: Que, sin embargo, sí debe entenderse a esta instancia como la erigida para cautelar que las garantías constitucionales no sean vulneradas y proteger a los ciudadanos de dichas contravenciones, cuestión que ha ocurrido en este caso al pretender el banco, por sí y ante sí, cobrar deudas cuya exigibilidad actualmente discutida no ha podido ser planteada, como es el caso de las deudas correspondientes a las operaciones individualizadas en autos como N° 00009759637, N°00006495930 y N°00011473061.

Es preciso recordar que la hipoteca corresponde a una caución real, una obligación contraída con el fin de asegurar o garantizar otra obligación constituida sobre un inmueble que podrá ser perseguido por el acreedor, con el fin de pagarse preferentemente con el producto de su remate. De esta forma, para que el acreedor pueda hacer efectiva la hipoteca, es menester que previamente haya reclamado la exigibilidad de la obligación que ésta se encuentra garantizando, sin que pueda hacer efectiva la obligación principal directamente en la accesoria como se ha pretendido; actuación de la recurrida que, por lo anterior, se torna arbitraria, pues constituye un verdadero acto de auto tutela que debe ser remediada por esta vía cautelar.

Sexto: Que, de lo señalado precedentemente, aparece de manifiesto que la recurrida incurrió en un acto arbitrario que perturba las garantías constitucionales contempladas en el artículo 19 N°3 y 24 de la

Constitución Política de la República, que hace procedente acoger el recurso de protección. Por estas consideraciones y de conformidad con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se revoca** la sentencia de quince de septiembre de dos mil veintiuno y, en su lugar, se declara que **se acoge** el recurso de protección interpuesto a favor de doña Katherine Denisse Cerón Molina, en contra del Banco del Estado de Chile, declarándose ilegal y arbitraria la retención de \$21.798.923 del precio de venta del inmueble de la recurrente referido en autos en forma adicional al saldo de la deuda hipotecaria que ascendía al monto de \$4.060.164 según la liquidación practicada por el recurrido, debiendo el banco restituir a la actora dicha suma, debidamente reajustada, si dicha suma no estuviese retenida por orden judicial en cualquier forma.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro señor Sergio Muñoz.

Rol N° 75.738-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Teresa Letelier R., Sra. Eliana Quezada M. (s) y por las Abogadas Integrantes Sra. María Cristina Gajardo H. y Sra. María Angélica Benavides C. No firman, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Ministra Sra. Quezada por haber concluido su período de suplencia y la Abogada Integrante Sra. Gajardo por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.