

Santiago, dos de febrero de dos mil diecisiete

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus considerandos 34°, 40, 41 y 42, que se eliminan.

**Y se tiene en su lugar, además, presente:**

**Primero:** Que, si bien se ha dado por asentado en autos la vigencia del seguro que se trata, no es menos cierto que para que opere la obligación de indemnizar por parte de la compañía aseguradora, deben darse además, los supuestos de exigibilidad que se establecen en base a la naturaleza de este tipo de contratos.

**Segundo:** Que, reconociendo la plena aplicación del contrato de seguro con ocasión de las promesas de compraventa de inmuebles "en verde", en cuanto responde al cumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que dispone que "Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva," se concluyen que esos contratos caucionan a los promitentes compradores de dichos inmuebles, mediante póliza de seguro o boleta bancaria, por "un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado", para el evento que dicha promesa "no se cumpla dentro de plazo o de la condición establecida por el promitente vendedor". En este escenario, como puede advertirse, el seguro opera cuando la promesa de entrega del inmueble prometido no se cumple oportunamente y con ello no se puede llevar adelante la compraventa del bien raíz, lo que importa retribuir al asegurado lo que haya debido pagar anticipadamente por esa compra "en verde".

**Tercero:** Que, conforme con la póliza 01-56-039316, de seguro de venta en verde contratado con Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A., documento no objetado en juicio, el único riesgo que garantiza y que asume la compañía aseguradora, en respuesta a lo establecido por el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es "...la devolución de la parte del precio del inmueble entregado efectivamente al afianzado, en el evento de darse los supuestos establecidos en el artículo arriba mencionado..."



01533915570440

**Cuarto:** Que el seguro por su naturaleza, sirve para indemnizar o resarcir los perjuicios o pérdidas que sufre el asegurado, lo que supone a su respecto que éste sufra una merma o perjuicio cuantificable que determine el daño que le produjo el siniestro, representado en este caso por el incumplimiento de ciertas obligaciones en cierto plazo y forma, asociadas a un contrato de promesa de venta de inmueble “en verde”. En este sentido, como dispone el artículo 517 del mencionado Código, respecto del asegurado, el seguro es un contrato de mera indemnización y jamás puede ser para él la ocasión de una ganancia.

**Quinto:** Que, el actor para los efectos de ser indemnizado por el riesgo asegurado, debe acreditar la pérdida como asegurable, esto es, tener interés asegurable por el hecho de haber tenido que responder patrimonialmente frente a la obligación incumplida y que era el objeto del seguro.

**Sexto:** Que, el demandante de autos no ha aportado documentos que permitan calificar la pérdida como asegurable conforme le obliga la póliza, esto es, haber pagado el precio que pretende le sea devuelto, ya que si bien en la promesa de venta la inmobiliaria y la actora refieren que se compensarán en el precio sobre la base de los departamentos que le venderá dicha inmobiliaria y una propiedad que la actora posee en Las Brisas de Santo Domingo, tales operaciones no se han producido, ni consta que la actora haya traspasado la propiedad para que opere la señalada compensación. En definitiva, uno puede advertir, que la demandante no tiene un perjuicio demostrable, pues no ha acredita haber pagado suma alguna como precio de los inmuebles que pretendía adquirir “en verde” y en esa condición no puede nacer la obligación de la compañía de seguros de tener que indemnizar algún perjuicio, pues de otra forma le importaría a la actora obtener una ganancia, lo que la ley expresamente prohíbe.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 512 y 517 del Código de Comercio y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de fecha 1° de agosto del dos mil dieciséis, dictada por el Juez Arbitro José Luis López Blanco a fojas 215 y siguientes y en su lugar se declara:

- 1) Que **se rechaza** la demanda, por cuanto la actora carece de interés asegurable, pues no pudo acreditar haber pagado el precio que pretende le sea indemnizado, y



2) Cada parte pagará sus costas.

**Regístrese y devuélvase.**

**Redactó abogado integrante David Peralta A.**

**Rol Ingreso Corte N° 10024-2016.-**

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y del acuerdo, no firma el Ministro (S) señor Gray, por ausencia.

Pronunciada por la **Quinta Sala** de esta ltma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Juan Manuel Muñoz Pardo e integrada por el Ministro (S) señor Tomás Gray Gariazzo y el Abogado Integrante señor David Peralta Anabalón.

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO  
MINISTRO  
Fecha: 02/02/2017 13:26:52

DAVID HORACIO ARTURO PERALTA  
ANABALON  
ABOGADO  
Fecha: 02/02/2017 13:23:46

SONIA VICTORIA QUILODRAN LE  
BERT  
MINISTRO DE FE  
Fecha: 02/02/2017 13:37:51



01533915570440

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Juan Manuel Muñoz P. y Abogado Integrante David Peralta A. Santiago, dos de febrero de dos mil diecisiete.

En Santiago, a dos de febrero de dos mil diecisiete, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



01533915570440