

**NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia**  
**JUZGADO : 1° Juzgado Civil de Temuco**  
**CAUSA ROL : C-79-2018**  
**CARATULADO : SOCIEDAD DE ESPECIALIDADES MÉDICO QUIRÚRGICAS VASCAR LIMITADA/INMOBILIARIA E INVERSIONES PUYEHUE S.**

**Temuco, ocho de Febrero de dos mil diecinueve**

**VISTO:**

A folio 1, comparece el abogado don CLAUDIO MUÑOZ RIVEROS, en representación convencional, de SOCIEDAD DE ESPECIALIDADES MÉDICO QUIRÚRGICAS VASCAR LIMITADA, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, Rol único Tributario N° 76.119.430-5, representada por don JUAN ERNESTO VÁSQUEZ CARRASCO, cédula de identidad N° 8.833.142-7, ambos domiciliados en calle Edimburgo N°1470, Barrio Inglés, Temuco, quien interpone demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario, en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES PUYEHUE S.A., Rol Único Tributario N° 99.541.680-8, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, representada legalmente por don HUGO ISMAEL HIDALGO TORRES, médico cirujano, ambos con domicilio en calle Lago Puyehue N° 1745 Temuco.

Funda su demanda indicando que con fecha 04 de enero de 2011 su representada junto con la Sociedad Baier Villarroel, suscribieron con Inmobiliaria e Inversiones Puyehue S.A., una Carta Oferta por la compra de la consulta médica denominada unidad N°11 de 20,959 mt2, del Centro Médico Icos-Inmunomédica, ubicado en calle Lago Puyehue N°1745 de Temuco. Indica que se pactó un precio de 1.800 Unidades de Fomento, pagando el día 05 de enero de 2011, a título de pie, la suma de 450 Unidades de Fomento pagado mediante cheque al día y estipulando que el saldo se pagaría al momento de suscribir el contrato de compraventa.

Agrega que la entrega de la unidad sufrió un retraso de aproximadamente un año, lo que generó que Sociedad Baier Villarroel, dejara el proyecto, continuando solo su representado con la adquisición, acordándose con el demandado que solo se efectuaría el pago de los gastos comunes.



Menciona que con la finalidad de continuar con el cierre de venta, se entrega a don Juan Ernesto Vásquez una revalorización de la unidad N°206, Rol Avalúo 1712-58, de la comuna de Temuco, la que había experimentado una desvalorización, pasando de 1.800 UF a una tasación bancaria y comercial de 1.650 UF, según da cuenta la copia de la carta remitida por el doctor Marcelo Zarzar Aretxabala que rola en autos.

Añade que durante el transcurso del año 2014 su representado se entera que las ventas estaban suspendidas temporalmente y que se avisaría cuando estas se retomarían.

Arguye que el 04/01/2016 consulta mediante correo electrónico al Dr. Hugo Hidalgo Torres, representante de Inmobiliaria e Inversiones Puyehue S.A., por el estado del negocio que en lo medular manifiesta su preocupación por la compra que a la fecha no se ha concretado, que evalúa dejar el centro y manifiesta su inquietud de saber qué pasará con los fondos pagados inicialmente, obteniendo como respuesta que en caso de dejar la unidad se le deberá devolver el dinero invertido buscando alguna forma de pago, por lo que existió un reconocimiento de la obligación, situación que se reitera el año 2017 cuando con el propósito de cobrar rentas- en todo caso improcedentes y arbitrarias- la nueva gerente le señala que serán descontadas del pie de 450 UF

Agrega que como forma de evitar el cumplimiento de la obligación, y con la intención de que su representado renuncie al monto señalado, se le envía nuevo correo, esta vez de parte del Dr. Darío García en el cual se le expresa acepte en dar como pago de arriendo de la oficina el pie pagado, para poder así gestionar, y que en caso contrario no cuente positivamente con él ni como médico ni como accionista. Señala que tanto el Dr. García junto a doña Katherine Venegas Villegas, ha impedido el normal funcionamiento de la consulta, de lo que da cuenta el recurso de protección Rol N°5713-2017 de la Corte de Apelaciones de Temuco.

Indica que la referida Carta Oferta, establece en el numeral 3, que para el caso de no materializarse la referida oferta del inmueble, se deberá restituir íntegramente los fondos consignados por los ofertantes, consistentes en 450 UF.

Señala como fundamentos de su pretensión los artículos 1437, 1545; 1546 y 1698 todos del Código Civil, los cuales cita.

Finaliza señalando que no habiendo sido restituido la cantidad entregada como pie por la compra de la unidad N°206, viene en demandar el cobro de las cantidades en dinero que la Sociedad Inmobiliaria e



Inversiones Puyehue S.A., adeuda a su representado la Sociedad de Especialidades Médico Quirúrgicas Vascar Limitada, solicitando se declare que la demandada adeuda la cantidad de 450 Unidades de Fomento, equivalente en pesos a la suma de \$12.062.250 (doce millones sesenta y dos mil doscientos cincuenta pesos). más los reajustes e intereses, correspondientes, con expresa condena en costas.

A folio 23 comparece el abogado sr. NELSON MARCELO VILLENA CASTILLO, en representación de la demandada INMOBILIARIA E INVERSIONES PUYEHUE, representada por don HUGO HIDALGO TORRES, y contestando solicita el rechazo de la demanda.

Lo primero que hace presente es que la demandante solicita se declare que se le adeuda la suma de 450 UF, cantidad que solicita le sea pagada íntegramente, sin formular petición subsidiaria alguna en su acción.

Señala que controvierte todos los hechos que se atribuyen a su mandante, de modo que es de cargo del actor acreditar la existencia del contrato y los demás elementos de su acción.

Agrega que el fundamento de la pretensión contraria sería un incumplimiento contractual en que habría incurrido mi parte, por lo que debió demandar la resolución del contrato, o su cumplimiento forzado, conforme las reglas generales, existiendo en consecuencia una inexactitud jurídica por lo que la demanda debe ser rechazada.

Añade que el demandante acciona en virtud de un acto jurídico en que figura también como parte la Sociedad Baier Villarroel, representada por don Cristian Baier y doña Paola Villarroel, quienes no son parte del presente pleito y pese a esto, el demandante solicita que el total del dinero le sea pagado únicamente a él, por lo que su pretensión excede su legitimación activa para accionar.

Además indica que no existe responsabilidad de su mandante desde que el actor funda su pretensión en una carta oferta que habría suscrito en representación de la demandada don Alejandro Arriaza Zbinden y que en documento solo constan personerías del Sr. Vásquez y de los sres. Baier y Villarroel, para representar a sus mandantes, pero nada se señala respecto de la personería del sr. Arriaza para representar a la demandada, por lo que será carga del actor acreditar que al tiempo de otorgarse la carta oferta tenía las facultades para representarla. Igual cosa sucede con un documento suscrito el 28 de febrero de 2013 por don Marcelo Zarzar,



quien no afirma en parte alguna de su documento que actúa en representación de la demandada.

Continúa indicando que la carta oferta señala que la venta debería realizarse dentro de 60 días contados desde la recepción definitiva de las obras por parte de la Dirección de Obras Municipal de la I. Municipalidad de esta ciudad, lo que aconteció con fecha 9 de octubre de 2012 mediante certificado N° 236. Que es a partir de esa fecha en que las partes pudieron y debieron instar por la celebración del contrato, lo que no se hizo, por el contrario el Sr. Vásquez prefirió profitar de una oficina sin pagar nada a cambio, en vez de instar por la celebración del contrato. De este modo, el contrato en que el actor basa su pretensión debió otorgarse a más tardar el 9 de diciembre de 2012, según lo pactado. Que en mérito de lo dispuesto en los Artículos 2514, 2515 los cuales cita y reproduce, el plazo para accionar en base al contrato en que se basa el actor expiró el 9 de diciembre de 2017. La demanda de autos se notificó recién el 9 de abril de 2018, esto es, fuera del plazo de prescripción.

Finaliza agregando que los intercambios de correos electrónicos aludidos en la demanda no tienen el efecto de interrumpir la obligación, pues ellos no dan cuenta de un reconocimiento de deuda, y sólo se refieren a un conjunto de intercambios de opiniones destinados a solucionar la ocupación que hacía –y hace– don Juan Vásquez de una oficina sin título alguno que lo ampare.

Pide tener por contestada la demanda declarando en definitiva que se la desecha en todas sus partes, y en subsidio que se condene a su mandante sólo al pago de 225 UF, sin costas por haber existido motivo plausible para litigar.

A folio 35, se lleva a cabo audiencia de conciliación, solo con la presencia de la parte demandante, y dado el objeto de la misma, no se produce la conciliación por la inasistencia de la demandada.

A folio 39, se recibe la causa a prueba.

A folio 52, se cita a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que don CLAUDIO MUÑOZ RIVEROS, en representación convencional, de SOCIEDAD DE ESPECIALIDADES MÉDICO QUIRÚRGICAS VASCAR LIMITADA interpone demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario, en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES PUYEHUE S.A, solicitando declarar que la demandada adeuda a su representado, la cantidad de 450 Unidades de Fomento, que en pesos asciende a la suma de



\$12.062.250 (doce millones sesenta y dos mil doscientos cincuenta pesos), por concepto de contrato denominado, carta oferta, suscrito con la demandada, condenándolo al pago de dicha suma, más los reajustes e intereses, correspondientes, con expresa condena en costas.

**SEGUNDO:** Que la demandada contesta demanda contraviniendo expresamente todos los hechos expuestos en ella, solicitando se la deseche en todas sus partes, en base a los argumentos señalados latamente en lo principal, que se invocan uno en subsidio del otro, con costas. EN SUBSIDIO, y sólo para el evento improbable de acogerse la demanda, solicita se condene a su mandante sólo al pago de 225 UF, sin costas por haber existido motivo plausible para litigar.

**TERCERO:** Que la acción impetrada es la de cobro de pesos, siendo sus presupuestos: a) Existencia de vínculo jurídico entre las partes, en virtud del cual la parte demandante resulte acreedora de una suma de dinero que deba pagar el demandado, en su calidad de deudor.- b) Incumplimiento del demandado de la obligación de pagar dicha suma de dinero a la demandante.

**CUARTO:** Que la parte demandante, para dar cumplimiento a su carga procesal y demostrar así los presupuestos de su acción, rindió los siguientes medios de prueba.-

Documental: 1. Carta Oferta; 2. Carta de Revalorización, 3. Copias de correos electrónicos. 4.- Copia de escritura pública de Constitución de Sociedad de Especialidades Médico Quirúrgicas Vascar Limitada. 5.- Copia de Inscripción de Registro de Comercio de Sociedad de Especialidades Médico Quirúrgicas Vascar Limitada de fojas 499 vuelta, N°387 año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

Testimonial: Citó a estrados a: 1. Alejandro Emilio Arriaza Zbinden; 2. Eduardo Patricio Yáñez Ruiz, quienes debidamente juramentados prestaron declaración, la que rola en autos a folio 49, desde las que se extraerás aquellas partes en que han logrado formar determinada convicción en esta Jueza, conforme las reglas de apreciación del medio probatorio contenidas en el artículo 384 del Código de Civil.-

**QUINTO:** Por su parte la demandada con el objeto de acreditar los supuestos de sus alegaciones, excepciones y defensas, rindió las siguientes probanzas:

Testimonial: Citó a estrados a doña Olga Patricia Gutiérrez Navarro, debidamente juramenta prestó declaración, la que rola en autos a folio 50, desde la que se extraerá aquellas partes en que han logrado formar



determinada convicción en esta Jueza, conforme las reglas de apreciación del medio probatorio contenidas en el artículo 384 del Código de Civil.

**SEXTO:** Que corresponde en primer lugar hacerse cargo de lo alegado por el demandado, en cuanto a no ser procedente la acción de cobro de pesos por corresponder accionar de resolución del contrato o de cumplimiento forzado del mismo.

En este punto es del caso indicar que la acción de cobro de pesos es una acción genérica que tiene el acreedor para exigir el pago de lo que se le adeuda, de forma tal que será procedente cuando se verifiquen sus presupuestos procesales, no pudiendo el demandado pretender coartar el legítimo derecho que tiene el actor para determinar qué acción entabla, dado que esto es resorte absoluto del demandante, por existir a su favor derecho de opción.

**SEPTIMO:** Que en cuanto a la falta de legitimación activa es del caso señalar que habiéndose demandado el cobro de pesos sustentado en una cláusula contractual, no puede sino desprenderse que quienes se encuentran legitimados para accionar son aquellas personas que han consentido en dicho contrato.

En este sentido basta con revisar el contrato acompañado para determinar que el demandante compareció al mismo, por lo cual es legitimado activo para demandar y accionar con fundamento en las cláusulas contenidas en él.

Cuestión diversa es si para el evento de acreditarse los presupuestos de la acción es posible acceder a lo demandado conforme el tenor expreso de lo pedido.

**OCTAVO:** Que en cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva, es del caso señalar que en el referido contrato parte final se indica que el compareciente señor Alejandro Arraiza Zbinden, lo hace como representante de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Puyehue y si bien no se indica que se tuvo a la vista personería del mismo, las mencionadas firmas fueron autorizadas por ministro de fé, previa acreditación de identidades.

Que además declaró como testigo el sr. Arraiza Zbinden, indicando que efectivamente a la fecha del contrato él era el representante de la sociedad demandada. De forma tal que a juicio de esta magistrada ambos antecedentes constituyen presunción al tenor de lo dispuesto en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil y por ser grave precisas y concordantes constituyen plena prueba y permiten tener por acreditada



que a la fecha de celebración del contrato la sociedad demandada era representada por el sr. Arraiza Zbinden.

**NOVENO:** Que en cuanto a los presupuestos de la acción de autos, se encuentra acreditado en autos con la documental acompañada y no objetada, que las partes firmaron un documento denominado “carta oferta”, por el cual la demandante junto a un tercero se obligaron a comprar la consulta médica n° 11 de 20.959 metros cuadrados, ubicada en el segundo piso del proyecto inmobiliario, denominado Centro Médico Icos.

Asimismo consta que se entregó por parte de la sociedad demandante y sociedad Baier Villarroel Limitada la suma de 450 uf como pie, disponiéndose en la cláusula 2 letra b) que el saldo de 1350 uf se pagaría al momento de suscribir el correspondiente contrato de compraventa en el término de 60 días contados desde la recepción definitiva de las obras por parte de DOM de la Ilustre Municipalidad de Temuco.

Finalmente se estableció en la cláusula 3 que en el caso de no materializar la referida oferta por parte de Inmobiliaria Puyehue S.A , se deberá restituir íntegramente los fondos o dineros consignados por los ofertantes , consistentes en 450 UF.

**DECIMO:** Que así las cosas, se tiene por acreditado que entre las partes se celebró un contrato, que tiene el carácter de innominado y en cual se establecieron obligaciones para ambas, específicamente para el demandado la obligación de restituir íntegramente los fondos entregados a título de pie por la suma de 450 UF, para el evento de materializar la oferta.

**DECIMO PRIMERO:** Que como se señaló las partes acordaron que el pago del saldo adeudado se efectuaría dentro de los 60 días de la recepción municipal de las obras. Por lo que la obligación de restitución del pie, no puede sino entenderse exigible una vez transcurrido dicho plazo, y solo para el evento de que Inmobiliaria e Inversiones PUYEHUE S.A quien no materializara la oferta contenida en el contrato.

**DECIMO SEGUNDO:** Que en este punto resulta necesario determinar si la obligación contenida en el contrato es exigible o si por el contrario se encuentra prescrita como señala el demandado.

Que conforme indica el propio demandado la recepción de la obras municipales se efectuó con fecha 09/10/2012 y por ende el plazo de 60 días para el pago de 1350 UF y celebración del contrato vencía el 10/10/2012.



**DECIMO TERCERO:** Que conforme el mérito de la prueba rendida, específicamente correos electrónicos entre las partes, los cuales no fueron objetados, el día 06 de enero de 2016 desde la casilla [vascar.ltda@gmail.com](mailto:vascar.ltda@gmail.com) hacia la casilla [hhidalgo@inmunomedica.cl](mailto:hhidalgo@inmunomedica.cl) se envió el siguiente email “ *Te escribo para conocer desde tu propia fuente cuál es la perspectiva de vigencia del centro médico Icos–inmunomedica Temuco. Hace ya varios meses intenté conversar contigo personalmente, pero esto nunca se concretó y no fue precisamente por mi causa. En definitiva y para hacerlo muy sencillo: yo pagué un porcentaje para la compra de una consulta y luego esto no se me permitió concretar, según información recibida de parte del Sr. Rodríguez aquí en Temuco debido a que: "las ventas estaban suspendidas por el momento"*”

*Aquí se han escuchado muchas versiones y la actual es que esto cerrará prontamente. Como comprenderás y por lo expuesto debo evaluar dejar el centro y necesito saber qué ocurrirá con los fondos invertidos inicialmente. Demás está comentar que aquí no hay nadie que se interese en dar respuesta a mi inquietud. (Bueno... Y a la de nadie...) Espero por favor tu contacto. Atte. Dr. Juan Ernesto Vásquez /Traumatología Fono 89205205; y por su parte desde la casilla [hhidalgo@inmunomedica.cl](mailto:hhidalgo@inmunomedica.cl), que señala como nombre Hugo Hidalgo Torres, se envió el siguiente email a la casilla [vascar.ltda@gmail.com](mailto:vascar.ltda@gmail.com) “*Estimado Juan entiendo tu preocupación sobre estos temas si tu quisieras dejar el centro se debe obviamente devolver el dinero que invertiste y por tanto a pesar de la estrechez económica debe formalizarse alguna forma de pago que respalde tu inversión Estamos en contacto saludos Hugo Hidalgo.*”*

Que no puede sino desprenderse que el segundo email fue remitido dando respuesta al email del demandante y reconociendo lo que este mismo señala, es decir que las ventas se encuentran suspendidas y que si quiere dejar el centro se le debe obviamente devolver su dinero.

Que dicho reconocimiento ha producido la interrupción natural de la prescripción al tenor de lo dispuesto en el artículo 2518 del Código Civil, corriendo desde esa fecha nuevo plazo de prescripción por lo que acción no se encuentra prescrita como señala el demandante.



**DECIMO CUARTO:** Que continuando con el análisis de los presupuestos de la acción, conforme el mérito de la prueba testimonial rendida es posible tener por acreditado que la venta de la referida unidad no se concretó por una decisión del directorio de la empresa demandada.

Así lo señalan los testigos de la demandante señor Alejandro Arriaza y Claudio Muñoz, este último indica que la venta se fue dilatando por decisión del directorio de la sociedad demandada y que él como director de la Clínica solicitó expresamente un pronunciamiento relativo a la situación del demandante informándole el doctor Hidalgo que las ventas estaban suspendidas.

**DECIMO QUINTO:** Que así las cosas a juicio de esta magistrada se encuentra acreditado que la materialización de la oferta no se concretó por voluntad de la sociedad demandada, verificándose en consecuencia la hipótesis de obligación de restitución de la cláusula tercera.

**DECIMO SEXTO:** Que sin perjuicio de lo anterior no se puede soslayar el hecho de que son dos las sociedades que ofertan comprar entregando la suma de 450 UF, de forma tal que dicha suma total no puede sino ser exigida por ambas.

Sin perjuicio de lo anterior, es del caso señalar que conforme consta en el contrato acompañado, la referida obligación es un obligación de dinero y por ende divisible, por lo que no habiéndose pactado solidaridad activa, ni habiéndose acreditado la cesión del crédito por parte de Sociedad Baier Villarroel Ltda., no corresponde si no el 50% de la referida suma, como se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.

**DECIMO SEPTIMO:** Que habiéndose determinado la existencia de un vínculo jurídico por el cual la demandada adeuda a la fecha una suma de dinero, no resulta ajustado a derecho negar la demanda por haber accionado por el total y no por el monto que ella le corresponde, como pretende el demandado al fundar la excepción de falta de legitimación activa.

Que el actor ha solicitado se condene al demandado al pago de la suma de 450 UF, así esta magistrada considera que si bien la parte petitoria encuadra las solicitudes que debe resolver el tribunal, no puede ser pretexto para negar por el todo, aquello que debe ser concedido en parte. Lo anterior bajo la premisa de que es el sentenciador quien debe determinar cuál es el derecho aplicable a los hechos contenidos en la demandada.



Que en nada obsta a lo señalado precedente, el hecho de haber solicitado el actor una suma cerrada, sin pedir expresamente la concesión de una suma inferior, desde que lo que resulta absolutamente prohibido es dar al actor más allá de lo que éste ha solicitado, siendo privativo del sentenciador conceder menos, por cuanto aquella situación queda dentro del ámbito de la aplicación del derecho a los hechos descritos.

Por estas consideraciones y teniendo presente, además lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1698, 1702 y demás pertinentes del Código Civil; artículos 140, 254 y siguientes, 384, 426 y demás pertinente del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que **SE ACOGE**, la demanda de cobro de pesos deducida por SOCIEDAD DE ESPECIALIDADES MÉDICO QUIRÚRGICAS VASCAR LIMITADA en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES PUYEHUE S.A., solo en cuanto se condena a ésta última a pagar 225 Unidades de Fomento, equivalente a la suma de \$ 6.031.125, más intereses, reajustes y costas.

II.- Que no se condena costas a la demandada al no haber resultado totalmente vencida y tener motivos plausibles para litigar.

Regístrese y notifíquese.

Rol N° 79-2018

Dictó Natalia Estefany Ferrada Retamal, Jueza Subrogante del Primer Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco, ocho de Febrero de dos mil diecinueve**



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>