

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1° Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-3550-2017
CARATULADO : SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y
DEVAUD LIMITADA/OYARCE

Temuco, veintiséis de Diciembre de dos mil dieciocho

VISTO:

A folio 1, comparece don SEBASTIÁN PAINEMAL GRANZOTTO, Abogado, en representación de SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y DEVAUD LIMITADA, RUT N° 76.509.790-8, ambos para estos efectos domiciliados en calle Antonio Varas N°989, of. 1303, Temuco, e interpone demanda en juicio ordinario en contra de don MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO, cédula de Identidad N°13.457.588-3, domiciliado en Avenida Martín Lutero N° 02145, depto., 201-B, Temuco, a fin de que se declare que el demandado ha incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito por escritura pública de fecha 21 de marzo de 2017, otorgada en la Notaría de Temuco de don Carlos Alarcón Ramírez, y se decrete su resolución con indemnización de perjuicios.

Indica que en virtud del contrato de promesa de compraventa ya aludido, su representada SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y DEVAUD LIMITADA, prometió vender a don MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO los siguientes inmuebles de su propiedad: El departamento ubicado en Avenida Martín Lutero N° 02145, depto., 201-B de la ciudad y comuna de Temuco; La bodega N° 13, ubicada en el edificio Manchester, en Avenida Martín Lutero N° 2145 de la ciudad y comuna de Temuco y El estacionamiento N° 36, ubicado en el edificio Manchester, en Avenida Martín Lutero N° 02145 de la ciudad y comuna de Temuco. Por la otra parte, don MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO, se comprometió a comprar en el precio, plazo y condiciones que se indican en dicha promesa.

Sostiene que dentro de las obligaciones del contrato se estipuló que la SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y DEVAUD LIMITADA se comprometía a vender, ceder y transferir al promitente comprador, el departamento, bodega y estacionamiento señalados, a entregar el inmueble a la fecha de pago efectivo, libre de todo ocupante y con sus cuentas al día y a concurrir a la firma de la escritura definitiva de compraventa. A su turno MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO se comprometió a pagar el precio convenido que ascendía a la suma de \$121.692.448 (ciento veintiún millones seiscientos noventa y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos) por los tres inmuebles ya indicados, al contado y mediante un crédito bancario, a obtener un crédito hipotecario para el pago de dicho precio, y por ende lograr que su institución bancaria realizara la escritura de compraventa para concurrir a su firma, todo esto dentro de los 60 días siguientes a la firma de la promesa de compraventa.

Señala que al cumplirse el plazo de 60 días estipulado en la cláusula sexta de la escritura pública de Promesa de Compraventa, esto el día 20 de mayo de 2017, el demandado no había enviado aun la minuta de compraventa a la notaria acordada, cuestión que no realiza hasta el día de hoy, por lo cual no se ha podido efectuar la firma definitiva del contrato de



compraventa, ya que según lo acordado le correspondía a don Manuel Oyarce Cabello encargarse del borrador de contrato de compraventa prometido, debido a que adquiriría los inmuebles mediante un crédito hipotecario, motivo por el cual, él lógicamente debía gestionar su aprobación y los trámites necesarios hasta la redacción y firma de la escritura de compraventa. Indica que es por todo esto que no se ha podido realizar la venta definitiva de estos inmuebles, sin que hasta la fecha don Manuel Oyarce Cabello haya dado explicación alguna de este incumplimiento, lo cual le ha acarreado innumerables problemas a su representada, ya que se ve en la imposibilidad de vender estos inmuebles incluso a un tercero, debido a la existencia de esta promesa incumplida por el promitente comprador, y que por este acto se intenta declarar su resolución.

Añade que posteriormente se le informó por doña María Seco corredora de propiedades, que el demandado no había obtenido la aprobación del crédito hipotecario. Agrega que el no envió de la minuta a notaría fue certificado por el sr. Ministro de fe.

Menciona que la misma promesa de compraventa, se estipuló en su cláusula séptima que si al vencimiento del plazo estipulado no se llevaré a efecto el contrato prometido, porque alguna de las partes se resista a cumplirlo, dicha parte incumplidora deberá pagar a la diligente, a título de multa o evaluación anticipada de perjuicios la suma de \$9.000.000 (nueve millones de pesos).

En cuanto a los fundamentos de derecho indica que insta por la aplicación del artículo 1489 del Código Civil, y luego de efectuar algunas precisiones doctrinarias señala que se verifican los requisitos de procedencia de la acción resolutoria, a saber, a) Incumplimiento imputable del deudor. Señala que el incumplimiento del demandado ha sido consciente y deliberado. b) Bilateralidad del contrato. Atendido que el mismo genera obligaciones para ambas partes c) Que la resolución del contrato sea solicitada por el contratante diligente. Indica que ha cumplido oportunamente con las obligaciones que el contrato le impuso.

Sostuvo por último la procedencia de la indemnización de perjuicios (cláusula penal) en la estipulación expresa de la misma la que faculta a esta parte diligente a exigir a título de multa o evaluación anticipada de perjuicios, la suma de \$9.000.000 (nueve millones de pesos)

Pidió finalmente previas citas legales acoger la demanda en todas sus partes, con costas, declarando que el incumplimiento del contrato del promesa de compraventa individualizado y, decretar su resolución, con la obligación de pagar a título de cláusula penal la suma de \$9.000.000.- (nueve millones de pesos) o la que esta jueza determine.

A folio 9, contestando la demanda compareció RODRIGO BÓRQUEZ SALINAS, Abogado, cédula nacional de identidad número 10.950.920-5, domiciliado para estos efectos en Avenida Portal del Alto 02191, Temuco, en representación del demandado Manuel Ignacio Oyarce Cabello, quien solicitó su total y mas completo rechazo, con expresa condenación en costas.

Sostuvo que es efectivo que entre las partes de estos autos se suscribió con fecha 21 de Marzo del presente año un contrato de promesa de compraventa sobre los tres inmuebles individualizados en la demanda y por el precio también individualizado en dicha presentación. Es efectivo



también que el plazo para la firma del contrato eran 60 días a contar de la firma de la citada escritura.

No obstante lo anterior indica que la demandante omite señalar en su demanda varios aspectos fundamentales:

1. Existencia de otro vínculo contractual entre las partes de autos, toda vez que en la misma escritura de fecha 21 de Marzo del presente año las partes acuerdan respecto del mismo inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, un contrato de arriendo por 6 meses, en el claro entendido que tanto la regularización y acreditación de los títulos, como la tasación del mismo y eventualmente la aprobación del mutuo hipotecario asociado a la operación podía dilatarse por un plazo superior al de 60 días pactado en la promesa.

2. Tal como se desprende de la cláusula sexta de la promesa que se discute en estos autos, el demandante tenía una obligación fundamental: “se obligaba a hacer entrega de todos los documentos y títulos relativos a la propiedad para el estudio de quien corresponda”. Y es justamente esta obligación, la que hasta la fecha de la presente contestación, la demandante no ha cumplido a cabalidad hecho que genera como consecuencia que la promesa se viera frustrada en cuanto a su cumplimiento.

3. Agregó que la demandante falta a la verdad al afirmar que su representado, se encontraba obligado de conformidad al contrato de promesa, a enviar la minuta respectiva del contrato de compraventa a la respectiva Notaría, por cuanto dicha obligación no quedó estipulada en ninguna cláusula. Tal como se desprende de la cláusula tercera, la única obligación de su representado era pagar la cantidad ofrecida mediante un crédito bancario. Dicho crédito bancario, como se acreditará en la etapa procesal correspondiente, se encontraba aprobado con fecha 10 de marzo de 2017 por el Banco Scotiabank, sujeto a que se adjuntaran todos los documentos relativos a la propiedad, obligación, que como se señaló, correspondía exclusivamente al demandante.

4. Al ser requerida la promitente vendedora en reiteradas oportunidades para el cumplimiento de su obligación de entregar la documentación pertinente, por medio de su mandataria para la venta, la corredora de propiedades Daniela Seco, esta procedió a hacer entrega de la documentación respectiva en forma incompleta y por parcialidades como se acreditará oportunamente, siendo incompleto el cumplimiento de dicha obligación a la fecha, toda vez que específicamente se le solicitó a la demandante que acompañara un certificado de la promitente vendedora relativo a la deuda que mantenía con el Banco de Chile, documento que nunca acompañó, por lo que el crédito otorgado inicialmente a su representado caducó. Por lo anterior, y en el entendido de una prórroga tácita mientras seguía vigente el contrato de arrendamiento, se solicitó la reevaluación del mismo, la cual fue nuevamente aceptada con fecha 20 de Julio del presente año por el banco de mi representado y quedando nuevamente a la espera del correspondiente certificado, el cual fue acompañado fuera de plazo y a través de una fotografía ilegible que, obviamente, no era válido.

Conforme a lo anteriormente indicado afirma que indubitablemente su representado cumplió y estuvo llano a cumplir el contrato de promesa respectivo, el cual no se pudo llevar a efecto por el incumplimiento del



demandante, que consistió en no entregar a su representado todos los documentos requeridos.

En cuanto a los fundamentos de derecho invoca el artículo 1552 del Código Civil, oponiendo la excepción de contrato no cumplido. Menciona que esta excepción tiene como requisitos que se trate de obligaciones recíprocas exigibles y que exista buena fe por parte de quien alega la excepción; requisitos todos que se cumplen a cabalidad por su parte de acuerdo a lo relatado. Además, este último requisito se manifiesta en la necesidad que el incumplimiento sea de una gravedad que justifique la suspensión del cumplimiento de las obligaciones, gravedad que en este caso se encuentra acreditada ya que, de haber el demandante cumplido su obligación de acompañar los antecedentes requeridos, el contrato se hubiera celebrado y este juicio no existiría.

Además sostuvo que el artículo 1489 establece que “en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”. Pero si en este caso ha sido el propio demandante quien no cumplió la obligación: ¿podrá el mismo pedir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios? Claramente no, afirma que de ser así se permitiría entonces que se estuviera aprovechando de su propio dolo, principio fundamental de nuestro derecho.

En otro orden de cosas en cuanto a la cláusula penal por la suma de \$ 9.000.000, indica es improcedente desde que no se cumplen las condiciones establecidas en el contrato por cuanto ha sido el propio demandante quien no cumplió con su obligación estipulada en la cláusula sexta de la promesa de la cual se pide su resolución, agrega que tampoco se cumple por cuanto su parte siempre estuvo llana a celebrar el contrato.

Finaliza solicitando tener por contestada la demanda ordenando su más completo rechazo por no existir incumplimiento por parte de su representado del contrato respectivo, por existir incumplimiento del propio demandante de autos y, en su caso, además, por no cumplirse los requisitos establecidos en el propio contrato por ambas partes respecto de la procedencia de la aplicación de la cláusula penal; todo ello con expresa condenación en costas.

Además dedujo demanda reconvenzional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y DEVAUD LIMITADA, Empresa del giro de su denominación, RUT 75.509.790-5, representada legalmente por don ENRIQUE ALFONSO DEVAUD MORALES, Técnico en electrónica, cédula nacional de identidad número 12.533.411-3, ambos domiciliados en calle Antonio Varas número 989, Oficina 1.303 de la ciudad de Temuco.

Señala que en relación a los fundamentos de hecho y en virtud del principio de economía procesal, reproduce íntegramente lo expresado en la contestación de demanda teniéndolos como parte integrante de la demanda reconvenzional. En virtud de lo anterior, siendo el propio demandante quien no cumplió con el contrato de promesa de compraventa suscrito, corresponde que el presente contrato se declare resuelto y proceda a hacer el pago de la cláusula penal que este instrumento contenía.

Indica que en ese sentido, el artículo 1489 del Código Civil establece que “en los bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del



contrato, con indemnización de perjuicios”. Menciona que esta además está decir que la promesa de compraventa es un contrato bilateral y, por ende, susceptible de la acción establecida en el artículo 1489 antes descrito, por lo que habiendo cumplido su representado cabalmente con todas sus obligaciones, y que ha sido el propio incumplimiento del demandado lo que produjo que el contrato definitivo se frustrara, procede que este se haga responsable de los perjuicios causados, perjuicio que las partes anticiparon en la suma de \$9.000.000.

Respecto a la cláusula penal, el solo hecho de que el demandante no acompañara los documentos a los cuales se había obligado y que motivaron el retraso y fracaso del contrato del cual se solicita su resolución, hace presumir que este claramente se resistió a cumplirlo y por ende, debe hacerse responsable del pago de los \$9.000.000 estipulados para dicho efecto.

Pide finalmente tener por presentada demanda reconvenional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios ordenando la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandado reconvenional con fecha 21 de Marzo del año 2.017 ante el Notario Público de Temuco don Carlos Alarcón Ramírez, Repertorio 4.211-2.017 y acompañado en autos por el propio demandado reconvenional, condenando a este último a pagar la suma de \$9.000.000 por concepto de indemnización de perjuicios de acuerdo a la cláusula séptima del mismo contrato. En subsidio, se condene a pagar al demandado reconvenional, por este mismo concepto, la suma mayor o menor que este Juez estime pertinente; en ambos casos, con los reajustes e intereses legales que correspondan, y expresa condenación en costas.

A folio 14, el demandante principal y demandado reconvenional evacuó el trámite de la réplica y contestó la demanda reconvenional._

Respecto del primero sostuvo que efectivamente entre las partes, además de la promesa de compraventa, existía otro vínculo contractual, el cual era un contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble por un periodo de seis meses, el cual es un vínculo distinto y totalmente diferente de la promesa ya mencionada y sus obligaciones particulares; ahora, pretender que dicho arrendamiento se habría celebrado por “el claro entendido que tanto la regularización y acreditación de los títulos, como la tasación del mismo y eventualmente la aprobación del mutuo hipotecario asociado a la operación podía dilatarse por un plazo superior al de 60 días pactado en la promesa”, es totalmente falso, ya que de ser así las partes hubiesen pactado un plazo mayor a los 60 días para la celebración de la compraventa definitiva, lo cual no se hizo porque supuestamente el promitente comprador contaba ya con su crédito aprobado para la realización de la operación, la cual no se llevó a término por su propia responsabilidad. Indica que la celebración de dicho contrato de arrendamiento se realizó única y exclusivamente por la insistencia del mismo demandado de poder ocupar la propiedad inmediatamente, debido a su premura de cambiarse lo antes posible, y su representado creyendo que se cumpliría con lo prometido en el plazo estipulado, dio visto bueno para dicho arriendo, pero jamás en el entendido que la compraventa pudiese aplazarse más allá de los 60 días acordados, como pretende hacer creer la contraria, ya que su representado debió dejar su propiedad apresuradamente y comprar otra para poder mudarse, esperando justamente los dineros de esta compraventa prometida para cumplir con sus nuevas obligaciones.



Agregó que efectivamente su representada debía hacer entrega de toda la documentación de la propiedad para su revisión, lo cual se cumplió a cabalidad dentro del plazo acordado, entregando a través de la corredora de propiedades doña María Daniela Seco Vásquez, corredora de propiedades de ambas partes, toda la documentación de la propiedad prometida vender, además del certificado que acreditaba que no existía deuda alguna respecto de la misma, y por último su representado concurrió a la firma de la llamada “Carta confirmación condiciones” que el mismo promitente comprador le solicitó firmar para su banco Scotiabank, y así poder gestionar su crédito hipotecario.

Por otra parte en cuanto a la obligación del demandado principal de enviar la minuta a notaría, indica que es de conocimiento público, al pagarse el precio de una propiedad mediante un crédito hipotecario, como pretendía y se comprometió hacerlo el demandado, es el mismo banco que otorga dicho crédito quien redacta la minuta de compraventa, es decir, el banco mediante el cual el promitente comprador estaba gestionando su supuesto crédito, siendo de su responsabilidad gestionar el mismo, y la redacción de la escritura dentro del plazo acordado. Menciona que es imposible que su representado pudiese redactar dicha minuta, ya que desconocía los acuerdos que el demandado pudiese tener con su banco, así como las modalidades de pago del crédito hipotecario mediante el cual pretendía pagar el precio de la compraventa, por ello, entender que la obligación de enviar la minuta de compraventa no era suya escapa de toda lógica comercial.

En cuanto al documento relativo a la deuda con Banco Chile señaló que lo afirmado por la demandada nuevamente escapa de la realidad, ya que dicho documento le fue entregado a la corredora de propiedades María Daniela Seco, corredora que representaba a ambas partes, esto a finales del mes de marzo, ya que dicho documento es de fecha 29 de marzo de 2017, es decir, se cumplió con la obligación dentro del plazo legal, motivo por el cual no puede pretender responsabilizar a esta parte de que su crédito hipotecario haya caducado.

En lo tocante a la prórroga de promesa de compraventa, sostuvo que con fecha 01 de junio de 2017, la corredora de propiedades, que representaba a ambas partes envió un correo tanto a su representado como al demandado, adjuntando una minuta de escritura pública denominada “Prórroga de promesa de compraventa”, mediante la cual se quería prorrogar el plazo de la promesa ya firmada por ambas partes y que se encontraba vencida, y es en dicha minuta de prórroga donde se estipula en su cláusula tercera que “la parte vendedora ha hecho entrega de los documentos para el estudio legal de estos al Banco Scotiabank, encontrándose a la fecha aún pendiente el informe de títulos”, lo que viene en demostrar que esta parte cumplió íntegramente con su obligación, es decir, entregó toda la documentación requerida, y que si no se celebró la escritura de compraventa dentro del plazo estipulado es únicamente por un incumplimiento imputable al promitente comprador.

Sostuvo respecto de la excepción de contrato no cumplido que su parte cumplió a cabalidad con sus obligaciones.

Contestando la demanda reconvenicional pidió sea rechazada en todas y cada una de sus partes, con costas. Arguye que el demandante reconvenicional lo hace alegando que sería esta parte quien habría incumplido con las obligaciones de la promesa de compraventa suscrita



por ellos, solicitando hacer efectiva en contra de la Sociedad MODE Ltda. la cláusula penal que dicho instrumento contiene.

Reprodujo íntegramente lo expresado en la réplica ya que en ella da cuenta claramente del hecho que su parte cumplió totalmente con las obligaciones que le imponía la promesa de compraventa, y que si no se cumplió con la misma fue únicamente por responsabilidad imputable al promitente comprador, motivo por el cual es él a quien se le debe obligar al pago de la cláusula penal indicada en la misma promesa por los perjuicios causados a esta parte, en conjunto con declarar resuelto el contrato.

En síntesis indica que la demandante reconvenzional, aprovechándose de su propio incumplimiento, de su propio dolo, que trajo como consecuencia el incumplimiento contractual, ahora demanda una indemnización de perjuicios que en ningún caso es procedente, motivo por el cual la demanda reconvenzional debe ser rechazada en todas su partes.

Evacuados los demás trámites de la etapa de discusión sin agregación de hechos relevantes se citó a las partes a audiencia de conciliación.

A folio 25, se lleva a efecto audiencia de conciliación, la que se frustró atendida la inasistencia de la demandada principal y demandante reconvenzional.

A folio 28, se recibió a prueba la causa rindiéndose la que rola en autos.

A folio 73, se citó a las partes a oír sentencia.

A folio 74 se decretó como medida para mejor resolver audiencia de percepción documental.

A folio 78, se tuvo por cumplida la medida para mejor resolver.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTOS.

PRIMERO: Que a folio 62 la parte demandante principal objetó los documentos denominados constancia emitida por el banco Scotiabank sucursal de Los Ángeles de fecha 14 de septiembre de 2017 y estudio de títulos emitido por el abogado Pablo Mingo para el Banco Scotiabank de 17 de junio de 2017, ambos con fundamento en la falta de integridad y autenticidad por tratarse de un instrumento privado emitido por un tercero ajeno al juicio.

SEGUNDO: Que la demandada principal no evacuó el traslado dentro de plazo legal.

TERCERO: Que teniendo únicamente presente que la impugnación documental a pesar de mencionarse como causal la falta de integridad y de autenticidad, aquella resulta evidentemente dirigida a la valoración del medio aportado el juicio, tarea que resulta privativa de esta magistrado, razón por la que será desechada la impugnación.

EN CUANTO A LAS TACHAS FORMULADAS POR LA DEMANDADA PRINCIPAL.



CUARTO: Que la demandada principal formuló tacha respecto del testigo de la demandante don Mauricio Eduardo Devaud Morales, fundó aquella en la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, en particular en la circunstancia de haber suscrito el contrato sobre el que versa el juicio en su calidad de representante legal de la sociedad y el interés manifiesto que aquello conlleva al haber respondido que su interés consistía en que se resolviera todo por el daño económico que generó el incumplimiento de la promesa en ese momento y posteriormente.

QUINTO: Que evacuando el traslado la demandante principal sostuvo el rechazo de la tacha deducida por cuanto el testigo dejó de ser socio de la sociedad en abril de 2017 y sobre aquella ya no tiene participación por lo que carece de beneficio alguno el resultado de este juicio.

SEXTO: Que el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil dispone en suma que,– son también inhábiles los que a juicio del Tribunal carezcan de imparcialidad necesaria para declarar por tener interés directo o indirecto en el pleito.

Que normativamente no se encuentra regulado que debe entenderse por interés directo o indirecto siendo la creación jurisprudencial la que ha otorgado contornos a tales expresiones normativas, siendo uniforme el concepto que tal interés sea cual sea su entidad debe ser de carácter pecuniario.

Que resultó debidamente reconocido por parte del testigo en mención que poseía la calidad de representante legal de la sociedad demandante a la fecha de suscripción del contrato que fundamenta el presente juicio, y que en tal calidad fue el testigo quien lo suscribió. Luego, no puede perderse de vista que a pesar de ahora carecer el testigo de participación en la sociedad demandante no resulta menos cierto que su responsabilidad –en tanto representante legal de la sociedad a la época– puede verse expuesta precisamente para el caso que eventualmente sea obligada la sociedad a responder por eventuales perjuicios derivados de tal suscripción al exponerse a la eventual acción de repetición en su contra. Tal circunstancia a juicio de esta sentenciadora resulta configurativa del interés pecuniario referido y por tanto de la causal contemplada en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, por lo que la tacha opuesta ser acogida.

SEPTIMO: Que además dedujo tacha respecto de la testigo Andrea Lisset Bustos Julio, con fundamento en las causales del artículo 358 N° 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil. Sostuvo al efecto que el grado de amistad que poseía con quien fuere el representante legal de la sociedad y actual relación afectiva que mantiene con el actual representante legal de la sociedad demandante de autos, le priva de imparcialidad necesaria toda vez que directa o indirectamente tiene un interés relacionado con el resultado del juicio.

OCTAVO: Que evacuando el traslado respectivo la demandante pidió el rechazo de la tacha deducida en razón de que el grado de amistad debe ser “intimo” , sobre lo que no se han aportado datos al responder, además sostuvo que la tacha con fundamento en el numero 7 habla de amistad que se tenga con la parte o persona que lo presenta y en este caso la testigo es presentada por la sociedad Radiodifusora Morales y Devaud Limitada, no por Mauricio Devaud, quien carece de relación alguna actualmente con la sociedad. Que en cuanto a la causal del numeral 6 del artículo 358 del



Código de Procedimiento Civil, sostuvo que no existe interés en el resultado del juicio pues no tiene relación con la sociedad.

NOVENO: Que conforme se advierte de las respuestas otorgadas por la testigo el momento de formular la tacha a su respecto sostuvo que tiene un vínculo de amistad con el antiguo representante legal de la empresa y que es pareja del actual representante legal de la misma.

Que respecto del numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, según ya fuere señalado en los acápites anteriores, requiere de un interés pecuniario en el resultado del juicio, sea este directo o bien indirecto.

Que sobre estos requisitos a juicio de la infrascrita no resulta posible sostener la tacha en un evento, sino en el interés que se asienta en una situación jurídica indubitada, cuestión que en los hechos referidos por la testigo no ocurre.

Que en lo tocante al numeral 7 del artículo en mención, dada la naturaleza jurídica de la sociedad demandante, será desechada.–

DECIMO: Que por último en esta parte sostuvo igualmente tacha respecto del testigo Ramón Enrique Arcos Arcos, con fundamento en que no obstante ser su empleador la comunidad de propietarios no es menos cierto que de esta comunidad forma parte el demandante y que aquello, desde la perspectiva laboral puede extenderse la aplicación de la figura del multirut y al definición del concepto de empresa que el código del trabajo proporciona que forma parte del empleador la sociedad demandante de autos, lo que configuraría la causal 5 y 6 de artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

DECIMO PRIMERO: Que contestando la tacha deducida, la demandante sostuvo su rechazo con fundamento en que ha quedado claro que su empleador es la comunidad del edificio Manchester y no la sociedad demandante, no pudiéndose aplicar la situación del multirut descrita por el incidentista pues el testigo posee un solo empleador y que no tiene relación alguna con ella demandante. Referente al numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, sostuvo que no existen indicios que demuestren el interés requerido por la causal.

DECIMO SEGUNDO: Que a juicio de esta magistrada las relaciones a que hace alusión la demandada y que fundamentarían las causales alegadas no se advierten de las respuesta otorgadas por testigo, en efecto sostuvo ser empleado de la comunidad de propietarios del edificio Manchester, respecto de la que la demandante es un miembro de los múltiples que la conforman, de tal suerte que no se advierte de que manera pueda generar un efecto en los asertos del testigos que impidan declarar con libertad e imparcialidad requerida. Por ello se rechaza la tacha. Que en el mismo sentido tampoco es posible advertir de la relación laboral que posee el testigo con la comunidad de propietarios señalada el interés pecuniario requerido por la causal contemplada en el numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

EN CUANTO A LAS TACHAS FORMULADAS POR LA DEMANDANTE PRINCIPAL.

DECIMO TERCERO: Que la demandante opuso tacha a la declaración de la testigo María Fernanda del Pilar Latorre Dooner con fundamento en



la causal del artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, y dada la relación conyugal que posee con el demandante Manuel Oyarce Cabello.

DECIMO CUARTO: Contestando la tacha deducida la demandada sostuvo que si bien la relación existe y la tacha de igual forma, no resulta menos cierto que aquella se encuentra en franco retroceso según puede advertirse de las reformas a los procesos penales, laborales y de familia, e incluso en el proyecto de reforma al proceso civil, razón por la que pide sea desechada.

DECIMO QUINTO: Que habiéndose declarado por la testigo poseer la calidad de cónyuge respecto de la parte demandada, y considerando lo previsto en el artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, solo cabe acoger la tacha. Serán a su vez desoídas las alegaciones de la demandada por cuanto si bien es cierto lo afirmado respecto de los procesos laborales, de familia y penales, aun en el procedimiento civil lo propuesto por el demandado es materia de *lege ferenda*, es decir no hay norma vigente que ampare su fundamento.

DECIMO SEXTO: Que además la parte demandante principal opuso tacha respecto del testigo Mariana Orocilda Salgado Hermosilla, con fundamento en la causal del número 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, señalando al afecto que la testigo, conforme fuere respondido por ella, es dependiente de la parte que la presenta.

DECIMO SEPTIMO: Que contestando la tacha la demandante sostuvo que la testigo ha respondido erróneamente pues su empleador es la Corporación Educacional Aprendo, más no la persona natural de la demandante por lo que pidió el rechazo de la tacha en definitiva.

DECIMO OCTAVO: Que la testigo en lo que resulta relevante señaló al tribunal ser la secretaria administrativa del Sr. Oyarce Cabello, que trabaja con él y que es trabajadora dependiente de él. Que no habiéndose fundado en antecedente alguno el error advertido por la parte que presentó a la testigo en orden a sustentar su relación de dependencia con una persona natural o jurídica distinta de la que la presentó, la tacha deberá ser acogida al haberse afirmado por la testigo la relación de dependencia, que conforme lo previene el legislador afectaría finalmente su imparcialidad.

DECIMO NOVENO: Que en este mismo sentido la parte demandante principal opuso tacha a la declaración del testigo Matías Osvaldo Oyarce Cabello, con fundamento en la causal 1 del artículo 358 del C de Procedimiento Civil, en particular fundado en su relación de primos que posee con el demandado.

VIGESIMO: Que contestando la tacha la demandada sostuvo su rechazo con igual fundamento a aquel consignado en el considerando décimo cuarto de esta sentencia agregando que no obstante la tacha parte de la presunción legal de inhabilidad de los parientes, se trata de testigos presenciales por lo que le parece importante depongan en juicio.

VIGESIMO PRIMERO: Que habiéndose declarado por la testigo poseer la calidad de primo (hijo de padre y madre a su vez hermanos entre sí) respecto de la parte demandada, y considerando lo previsto en el artículo 358 N° 1 del C de Procedimiento Civil, sólo cabe acoger la tacha. Serán a su vez desoídas las alegaciones de la demandada por cuanto si bien es cierto lo afirmado respecto de los procesos laborales, de familia y



penales, aun en el procedimiento civil lo propuesto por el demandado es materia de *lege ferenda*, es decir no hay norma vigente que ampare su fundamento. Por ultimo respecto de la relevancia y necesidad que a juicio de la demandada tiene oír a un testigo presencial de un determinado hecho, aquella circunstancia no puede ser utilizada para preterir la aplicación de una norma cuyo tenor resulta evidentemente claro.

EN CUANTO AL FONDO

VIGESIMO SEGUNDO: Que el abogado SEBASTIÁN PAINEMAL GRANZOTTO, en representación de la SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y DEVAUD LIMITADA, deduce demanda en juicio ordinario en contra de don MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO, a fin de que se declare que el demandado ha incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito por escritura pública de fecha 21 de marzo de 2017, otorgada en la Notaría de Temuco de don Carlos Alarcón Ramírez, y se decrete su resolución con indemnización de perjuicios por la suma de \$ 9.000.000.- con costas. Todo en razón de los fundamentos de hecho y de derecho señalados en lo expositivo de este fallo y que se dan por reproducidos.

VIGESIMO TERCERO: Que contestando el libelo la demanda, solicito su rechazó total con costas oponiendo excepción de contrato no cumplido. Además presentó demanda reconventional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, solicitando, se decrete su resolución con indemnización de perjuicios por la suma de \$ 9.000.000.- con costas. Todo en razón de los fundamentos de hecho y de derecho señalados en lo expositivo de este fallo y que se dan por reproducidos.

VIGESIMO CUARTO: Que conforme se lee de los escritos de discusión se ha pretendido por la demandante principal se resuelva el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 21 de marzo de 2017 entre la Sociedad Radiodifusora Morales y Devaud Limitada y Manuel Ignacio Oyarce Cabello, con fundamento central en el incumplimiento de la obligación de gestionar el crédito hipotecario con el que se pagaría finalmente el precio del objeto del contrato, según puede extraerse del desarrollo de su libelo.

Que a su turno la demandada contestando sostuvo además de la inexistencia de las inobservancias denunciadas, un incumplimiento a las obligaciones pactadas por parte de la demandante consistente en hacer entrega de todos los documentos y títulos relativos a la propiedad para el estudio correspondiente, oponiendo por tal razón la excepción de contrato no cumplido prevista en el artículo 1552 del Código Civil.

Que de tal suerte la controversia pasa por determinar primeramente cuales han sido las obligaciones pactadas por las partes y luego la determinación en juicio de aquellas cumplidas y aquellas incumplidas.

VIGESIMO QUINTO: Que son hechos no controvertidos en la presente causa que las partes pactaron con fecha 21 de marzo de 2017 un contrato de promesa de compraventa, que tal contrato de promesa de compraventa recaía sobre tres bienes inmuebles a saber, departamento 201-B, estacionamiento N° 36, y la bodega N° 13, todos ubicados en calle Martin Lutero 02145, específicamente en el edificio Manchester de la ciudad de Temuco, que su precio fijado era el de \$121.692.448.



También resultó pacífica la existencia de otro vínculo jurídico entre las partes, consistente en un contrato de arriendo que recaía sobre las mismas propiedades y con un plazo de 6 meses suscrito en el mismo instrumento de fecha 21 de marzo de 2017.

Por ultimo resultó igualmente pacífico que al vencimiento del plazo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, 60 días desde su suscripción, el contrato definitivo de compraventa no fue suscrito.

VIGESIMO SEXTO: Que en dirección a acreditar el cumplimiento de las obligaciones que pesaban sobre el demandante principal y demandado reconvenional se aportó prueba documental consistente en: FOLIO 1) Escritura pública de contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 21 de marzo de 2017, suscrita por Mauricio Devaud Morales, en representación de Sociedad Radiodifusora Morales y Devaud Limitada, como promitente vendedor, y don Manuel Oyarce Cabello, como promitente comprador; FOLIO 49: 2) Cadena de correos electrónicos entre Enrique Devaud Morales y Daniela Seco, entre los días 05 de abril y el 07 de abril de 2017; 3) Cadena de correos electrónicos entre Enrique Devaud Morales, Daniela Seco y Sebastián Painemal Granzotto de fecha 01 de junio de 2017; 4) Cadena de correos electrónicos entre Sebastián Painemal Granzotto y Daniela Seco, entre los días 05 de junio y el 19 de junio de 2017, y documento adjunto; 5) Cadena de correos electrónicos entre Daniela Seco y Enrique Devaud Morales, entre los días 31 de agosto y 07 de septiembre de 2017, y documento adjunto; 6) Correo electrónico enviado por doña Daniela Seco a Enrique Devaud, de fecha 25 de julio de 2017; 7) Certificado Notarial emitido por Notario Público don Carlos Alarcón Ramírez con 01 fecha 04 de agosto de 2017; FOLIO 56: 8) Copia de escritura pública de modificación de sociedad, respecto de la Sociedad Radiodifusora Morales y Devaud Limitada” o “Mode Ltda”, de fecha 24 de abril de 2017.

En cuanto a las cadenas de correos electrónicos, estas fueron objeto de audiencia de percepción documental según consta en acta levantada a folio 76.

Además se contó con testifical consistente en las declaraciones de Nicolás Alejandro Arias Yáñez, Rut N° 14.222.522-2, quien previamente juramentado e interrogado expuso conocer solo la historia de la parte demandante de lo que pasó con el departamento, manifestando que si hubo un claro perjuicio económico a la parte demandante debido al incumplimiento por parte de la parte demandada, debido a que por el conocimiento que tiene estos dineros asociados a esta transacción estaban empeñados en futuros negocios de la Sociedad. Tomó conocimiento de este tema un día del mes de Marzo del año 2017 donde se encontró en el banco Santander con don Enrique Devaud, a quien vio realizando trámites de forma apurada y le comenta que estaba realizando unos pagos de un departamento del edificio Manchester, señalándole que la Sociedad lo está vendiendo en forma urgente cancelando todas sus deudas porque se lo estaban pidiendo para la entrega, pidiéndole apoyo para un traslado de bienes que tenía el departamento para desalojarlo antes de una fecha determinada del mes de Marzo, le preguntó al testigo si lo podía apoyar en el traslado en las cosas a lo cual accedió, todo muy rápido porque se le solicitaba la entrega del departamento en forma urgente.

Señaló que el monto de acuerdo a la conversación sostenida en el banco era un aproximado de \$122.000.000. Agregó que con Enrique Devaud se conoce de años pues posee una empresa de telecomunicaciones



mismo rubro, encontrándose en los cerros principalmente en la parte técnica y siempre conversando cuando se encuentran de eventuales negocios o proyecto que desarrollar y de acuerdo a la relación que sostiene de amistad le dio a conocer estos proyectos y perjuicios que causó el no cumplimiento de esta transacción. Sabe que existía un contrato de compraventa del inmueble pero a su vez había que desalojar el departamento por un contrato previo de arriendo al departamento por eso se realizó el traslado de los bienes en forma urgente. Sólo conoció un monto aproximado del contrato de inmueble debido a conversaciones, y el detalle específico de los perjuicios relacionados, el detalle lo desconoce solo sabe que se provocaron perjuicios económicos debido a las conversaciones posteriores que se dieron en su momento. Tomó conocimiento justamente ese mismo día del encuentro con Enrique Devaud en el Banco de estos compromisos debido a que él le comenta que está realizando estos trámites ese mismo día de forma apurada para cumplir con el pago total de la deuda del departamento para ejecutar esta transacción además de la recolección de todos los documentos solicitados el cual portaba en ese momento. De lo que recuerda ese día en la conversación en el banco él estaba realizando los pagos de la deuda total del departamento para poder realizar la transacción del inmueble sin deuda haciéndole mención que habría reunido todo el dinero para la cancelación de esa deuda porque se le exigían la documentación al día para realizar el trámite además de los certificados que portaba ese día en la carpeta para hacerlo entrega lo antes posible como el me señala y ahí precisar que me señala que de ese negocio dependían otros negocios que estaba generando la sociedad. En específico los documentos que le me hacía mención en la conversación que se estaban conversando o tratando con una corredora lo único que recuerda. Desconoce específicamente el detalle de la deuda que sostenía si sabe que ese día cuando se encuentra con Enrique en la conversación le señala que estaba cancelando la totalidad del inmueble a lo cual desconoce si había deuda o no, lo que sí sabe que ese día se canceló la totalidad del inmueble para la posterior transacción. Cuando se encontró con Enrique en el banco le muestra un comprobante que llevaba en mano, que era la cancelación del pago de un departamento en Manchester y iniciándose tal conversación haciéndole alusión y le comentó del proceso de venta del departamento de Manchester de parte de la sociedad.

Seguidamente compareció doña Andrea Lisset Bustos Julio, Rut N°13.129.347-K, quien previamente juramentada e interrogada expuso constarle que si hubo perjuicios, porque dependía la venta de este departamento para la compra de otra propiedad, también le consta por conversaciones con uno de los socios de que se tuvo que pagar la diferencia de un hipotecario que había por este departamento para poder vendérselo a la otra parte, desconoce cifras, lo que le tocó a la testigo vivir fue la entrega del departamento con muy poco tiempo para realizar mudanzas porque había una presión del señor Oyarce para realizar la entrega del departamento a corto plazo. No se realizó la compraventa porque no se cumplió el contrato con el señor Oyarce. Se dilataron las fechas, no hubo comunicación no llegando a completarse la venta del departamento. Se refiere al departamento del edificio Manchester 201 B, de esta ciudad. Le tocó mostrar el departamento al señor Oyarce y su señora y también a la corredora de propiedades.

Entregando toda la documentación requerida por Daniela seco, el pago hipotecario que restaba del departamento para saldar la deuda haciéndose un sacrificio para juntar la plata. Se la entregó Enrique Devaud,



el actuó como contraparte con Daniela Seco la corredora. Estaba al tanto que había que pagar la deuda hipotecaria que restaba al departamento y contribuyó con un monto mínimo. El departamento estaba ajustado al 100% para su venta estaba todo ok. Lo que le consta porque lo conversaron, se lo comentó y cree que hasta en alguna oportunidad lo acompañó a hacer ese trámite.

Finalmente comparece don Ramón Enrique Arcos Arcos, Rut N° 8.014.496-2, quien previamente juramentado e interrogado expuso haber perjuicios que por lo que le comentó el representante de la Radiodifusora por no haberse llevado a efecto el negocio, a él le significó un perjuicio de \$9.000.000, aproximadamente. Se refiere a la venta del departamento N° 201 torre B, del edificio Manchester. Por lo que le comentó don Enrique por habersele aprobado un préstamo a la parte comprador. Conoce al Sr. Oyarce, estuvo viviendo en el edificio departamento 201 torre B, edificio Manchester, llegando en marzo del 2017, hasta septiembre del año 2017. Se enteró de los perjuicios por don Enrique Devaud Morales. Sólo tiene conocimiento de que la señora Andrea Bustos Julio, mostró el departamento al señor Oyarce y luego lo entregó.

Además instó por la confesional de la demandada principal conforme rola a folio 59, diligencia por la cual se citó a absolver posiciones a don MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO, quien concurrió a prestar declaración al tenor del pliego de posiciones agregado en autos, exponiendo según consta en el acta que se levantó para tal efecto, cuyo valor será ponderado más adelante, conforme a la utilidad de ésta a la solución del conflicto.

VIGESIMO SEPTIMO: Que a su turno la parte demandada y demandante reconventional rindió prueba documental consistente en: FOLIO 36: 1) Cadena de correos electrónicos entre Manuel Ignacio Oyarce Cabello, Ximena Quiroga Pino y Rodrigo Bórquez Salinas, entre los días 08 y 13 de marzo del año 2018; 2) Cadena de correos electrónicos entre Manuel Ignacio Oyarce Cabello, Rodrigo Borquez y Daniela Seco, entre los días 22 y 28 de septiembre del año 2017; 3) Cadena de correos electrónicos entre Manuel Ignacio Oyarce Cabello, Sebastián Painemal, Daniela Seco y Enrique Devaud, entre los días 31 de Agosto y el 07 de Septiembre del año 2017; 4) Cadena de correos electrónicos entre Manuel Ignacio Oyarce Cabello, Rodrigo Bórquez y Daniela Seco, entre los días 19 de Mayo y 13 de septiembre del año 2017; FOLIO 42: 5) Cadena de correos electrónicos entre Ximena Quiroga y Daniela Seco, entre los días 29 de Agosto y el 5 de Septiembre del año 2017; 6) Cadena de correos electrónicos entre Ximena Quiroga y Daniela Seco, del día 16 de Mayo del año 2017; 7) Cadena de correo electrónicos entre Ximena Quiroga y Daniela Seco, del día 10 de Mayo del año 2017; 8) Cadena de correo electrónicos entre Ximena Quiroga y Daniela Seco, del día 19 de Mayo del año 2017; FOLIO 54: 9) Cadena de correos electrónicos entre Manuel Oyarce, Juan Cerda, Pablo Mingo Ximena Quiroga Pino y Daniela Seco, entre los días 25 de mayo y 6 de Junio del año 2017; 10) Constancia emitida por el Banco Scotiabank sucursal Los Ángeles de fecha 14 de Septiembre de 2017; 11) Memorándum de fecha 15 de junio de 2017, elaborado por Pablo Mingo y dirigido a doña Ximena Quiroga, consistente en un estudio de títulos.

En cuanto a las cadenas de correos electrónicos, estas fueron objeto de audiencia de percepción documental según consta en acta levantada a folio 76.



Aportó además al juicio testifical la que no podrá ser considerada, atendido el acogimiento de las tachas formuladas a su respecto en su oportunidad.

VIGESIMO OCTAVO: Que tal y como puede advertirse toda la prueba documental distinta a la escritura pública de promesa de compraventa consiste en instrumentos privados emanados de terceros y que no fueron ratificados por quienes los emiten. Sin perjuicio de aquello, y en lo relativo a los correos electrónicos acompañados, estos no fueron objetados y han sido acompañados al proceso por ambas partes, quienes los han considerado para efectuar sus alegaciones, por lo que considerando además que las reglas probatorias establecidas en los artículos 1698 y siguientes están dispuestas a propósito de la determinación de obligaciones, precisamente respecto a evitar que tales instrumentos puedan generar obligaciones para las partes, y estimándose que los mencionados correos electrónico aportan antecedentes relativos a las contratación y a como las partes interpretaron el contrato en cuestión, se analizaran los mismos flexibilizando su valoración.

En cuanto a la prueba testimonial, respecto de aquella cuyos testigos no fueron tachados, se debe hacer la prevención que se desprende de sus dichos que solo han tomado conocimiento de los hechos, o más precisamente sobre el cumplimiento de las obligaciones pactadas de quien los presenta, por los dichos de este último, por lo que no se considerarán como probanzas verosímiles o eficaces para acreditar tales asertos.

Finalmente en relación a la prueba confesión rendida nada se logra acreditar en favor de las alegaciones de la demandante principal.

VIGESIMO NOVENO: Que aclarado lo anterior, debemos tener presente que el contrato de promesa se ha definido como una convención escrita en virtud de la cual las partes se obligan a celebrar un contrato de los que la ley no declara ineficaces, dentro de un plazo o condición que fije a la época de su celebración, y debiendo especificarse en ella todas las bases que constituyan el contrato prometido, de modo que sólo falte la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben.

Ahora bien, sin perjuicio de ser este contrato preparatorio, por cuanto genera la obligación de celebrar otro distinto, nada obsta a que las partes le añadan otras obligaciones distintas, en virtud de su autonomía privada.

TRIGESIMO: Que a efectos de determinar cuáles son las obligaciones que pactaron las partes se cuenta con escritura pública de promesa de compraventa y arrendamiento suscrita con fecha 21 de marzo de 2017 ante el notario público Carlos Alarcón Ramírez de esta ciudad, escritura pública que conforme lo previene el artículo 1699 y 1700 del Código Civil hace plena fe entre las partes, y del que puede extraerse que respecto del contrato de promesa de compraventa –y sobre lo controvertido– que la parte conformada por Mauricio Devaud Morales en representación de la Sociedad Radiodifusora Morales y Devaud Limitada se obligó a: (1) vender, ceder y transferir los inmuebles señalados, en la suma total de \$121.692.448, además se comprometió a (2) entregar el inmueble libre de hipotecas y gravámenes reales, personales, voluntario o forzosos, especialmente contratos de arrendamiento o gravamen de cualquier otro tipo que pudiese limitar el derecho de dominio o las facultades de uso, goce y disposición de la propiedad, respondiendo el vendedor al saneamiento conforme a la ley, (3) a entregarla al momento del pago



efectivo; y por último en la cláusula sexta, (4) a hacer entrega de los documentos para su acabada revisión por quien corresponda.

De otro lado y respecto del promitente comprador Manuel Ignacio Oyarce Cabello se comprometió a (1) a comprar, aceptar y adquirir para sí el departamento, la bodega y estacionamiento signado en el contrato, (2) a pagar el precio pactado en efectivo mediante crédito bancario.

TRIGESIMO PRIMERO: Que como se señaló, se pactó por las partes que el precio sería pagado mediante un crédito bancario. En este sentido, sin duda conviene determinar por esta sentenciadora si la obtención de dicho crédito fue o no estipulado como una condición para la celebración del contrato prometido, teniendo presente el tenor de lo pactado así como la intención de los contratantes, y sus actuaciones posteriores, lo que se analizará a continuación.

En primer lugar, debemos considerar que por la cláusula tercera se estipuló que el precio de la venta prometida sería de \$121.692.448, suma que se pagaría al contado, mediante un crédito bancario, de lo cual se desprende que fue la intención de las partes que dicho precio sea precisamente pagado por medio de un crédito obtenido a través de alguna entidad financiera.

Por otra parte, al demandante promitente vendedor le correspondía, previo a formalizar la respectiva venta, hacer entrega de los documentos para su acabada revisión por quien corresponda. Tal obligación, estipulada en la cláusula sexta del contrato de promesa, por su redacción laxa y el propio reconocimiento del demandante principal en su escrito de contestación de demanda reconvencional, implicaba la entrega del certificado de pago de deuda de crédito hipotecario para ser presentado en el banco del promitente comprador, es decir documentación destinada a la obtención del referido crédito hipotecario.

Por último, y más esclarecedor aún resulta el incumplimiento invocado por el demandante el que ésta fundado exclusivamente en que el demandado no habría enviado las minuta de compraventa a la Notaría acordada, lo cual sostiene era de su carga por cuanto éste se habría obligado a adquirir los inmuebles mediante un crédito hipotecario, precisando luego que ha incumplido su obligación de obtener este crédito necesario para el pago.

TRIGESIMO SEGUNDO: Que de esta forma, por lo señalado precedentemente, se hace claro para esta sentenciadora que la intención de las partes fue la de elevar la obtención del crédito en comento a la calidad de condición para la celebración del contrato prometido. Incluso, entender lo contrario haría ineficaz la promesa, desde que no fue determinado por las partes cuál de los contratantes debía confeccionar la respectiva escritura de compraventa en el caso de ser exigible el pago por una vía distinta.

Resta precisar que esta condición es posible caracterizarla como positiva, determinada por haberse establecido un plazo extintivo en la promesa, y además mixta, por cuanto además de depender su cumplimiento de los contratantes, también dependía de un tercero, una entidad financiera, tal como se dirá a continuación.

TRIGESIMO TERCERO: Que para la obtención del ya referido crédito, y como ya se ha dicho, debía el demandante promitente vendedor facilitar los documentos necesarios para la verificación de que los títulos. Para



acreditar esto allegó correo electrónico de fecha 10 de abril de 2017 que da cuenta de que la corredora de propiedades, doña Daniela Seco, solicitó copias ante el Conservador de Bienes Raíces referidas a la propiedad objeto de la promesa, consistentes en certificados de dominio vigente, de hipotecas y gravámenes y de litigios. Consta en autos además correos electrónicos, allegados por la demandada, que dan cuenta comunicaciones entre ejecutiva del Banco Scotiabank y la corredora de propiedades, de fecha 27 de abril, 10 de mayo, 16 de mayo, 19 de mayo, todos de 2017, e incluso posteriores, por los cuales se advierte la actitud positiva del demandante en cuanto a hacer entrega de documentación necesaria al banco, por intermedio de la corredora de propiedades.

Que en cuanto a la entrega del certificado de no existir deuda hipotecaria con el Banco de Chile, si bien no queda con claridad establecida la fecha en que dicha documentación fue requerida por el demandado principal, si se puede establecer que la necesidad de su entrega fue conocida por el demandante principal finalizando el mes de marzo de 2017, por así haberlo reconocido al indicar que la misma fue entregada en dicha época, aunque formalmente solo fue requerido por el Banco Scotiabank con fecha 31 de agosto de 2017.

TRIGESIMO CUARTO: Que conforme se advierte de la secuencia de correos electrónicos remitidos, la condición de obtener el crédito hipotecario falló no por no haberse entregado la documentación en cuestión- la que como se indicó solo fue requerida formalmente por el banco Scotiabank con fecha 31 de agosto de 2017, - sino por haberse cumplido el plazo de 60 días dispuesto por las partes sin que el mencionado banco finalizará los trámites necesarios para la concesión crédito en cuestión. Lo anterior pese a que el promitente comprador gestionó lo necesario obteniendo incluso la aprobación de la solicitud de crédito como da cuenta las cadenas de correo allegadas por ambas partes a estos autos, específicamente de fecha 07 de septiembre de 2017, así como la constancia del Banco Scotiabank de fecha 14 de septiembre de 2017, documento que si bien no fue reconocido por el tercero que lo suscribe, el mismo emana de un tercero que no tiene interés en el resultado de este juicio, registra timbre que indica haberse redactado por poder de Scotiabank, por lo que se considera suficiente para sustentar presunción judicial, en cuanto a que el demandado gestionó y logró la aprobación de la solicitud hipotecaria, hecho que además se encuentra respaldado por el tenor del correo electrónico de fecha 01 de septiembre de 2017 en donde la ejecutiva del banco doña Ximena Quiroga, indica que solo falta un documento para la orden de escrituración del contrato, lo que necesariamente implica que el crédito ya se encontraba gestionado. Lo anterior además se ve corroborado con proyecto de escritura de prórroga de promesa de compraventa, que fue adjuntado en correo electrónico de fecha 05 de junio de 2017 y remitido por doña Daniela Seco, corredora de propiedades, en cuya cláusula tercera, expresa haberse entregado la documentación por parte del promitente vendedor, encontrándose a la fecha pendiente el estudio de títulos, cuestión que escapa a las actuaciones de las partes y que depende única y exclusivamente del Banco que otorgaría el préstamo. Si bien dicho documento no fue firmado por las partes da cuenta de antecedentes de las relaciones comerciales de las partes.

TRIGESIMO QUINTO: Que al haberse fijado una condición mixta, la misma no solo dependía de la voluntad de las partes, sino de un tercero en este caso Banco Scotiabank, quien debía conceder el crédito hipotecario.



Que la tramitación del crédito, sus plazos, la forma de requerir la documentación, los diversas etapas internas para la concesión del mismo, no son de resorte de las partes, quienes fijaron un plazo de sesenta días que finalmente resultó insuficiente para toda la mencionada tramitación.

Así, no se observa un incumplimiento por parte del demandado principal, quien gestionó el crédito hipotecario; ni por parte del demandante principal quien entregó la documentación conforme le fue solicitada. En este punto en consecuencia, deberá rechazarse la excepción de contrato no cumplido.

Que en este orden de ideas, no habiéndose concedido el crédito hipotecario, no puede entenderse incumplida la obligación del promitente comprador de enviar la minuta definitiva- obligación que por lo demás no se estableció de manera textual y precisa en el contrato.

TRIGESIMO SEXTO: Que así las cosas, al fallar la condición suspensiva ya latamente explicada a la llegada del plazo convenido, y por causas no imputables a los contratantes, esta expectativa o germen de derecho se ha frustrado, entendiéndose que la obligación de las partes de celebrar el contrato prometido ya no existía, así como cualquier otra obligación de estas destinadas al mismo objetivo.

TRIGESIMO SEPTIMO Que de esta forma, no verificándose el incumplimiento del demandado que el actor ha alegado, y siendo este el fundamento de la presente acción, necesariamente esta deberá rechazarse, conjuntamente con la pretensión indemnizatoria por su carácter accesoria, tal como se dirá en lo resolutivo del presente fallo.

TRIGESIMO OCTAVO: En cuanto a la demanda reconvenional, esta se ha fundado en el incumpliendo del demandante principal de la obligación contenida en la cláusula séptima del contrato de promesa, consistente en hacer entrega de los documentos para su acabada revisión por quien corresponda.

Tal como consta de lo analizado en la motivación trigésimo cuarta, se ha estimado por esta sentenciadora que la condición de obtención del crédito falló no por no haber dado el demandado reconvenional cumplimiento a sus obligaciones, sino atendido la llegada del plazo previsto al no alcanzar a tramitarse el crédito en su totalidad por parte del banco, hecho no imputable a las partes, por lo que de la misma forma, no queda más que rechazar esta demanda reconvenional de resolución, así como su pretensión indemnizatoria por su carácter accesorio, tal como se dirá a continuación.

Por estas consideraciones y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 1473 y siguientes, 1482, 1489, 1494 y siguientes, 1545, 1552, 1553, 1554 y siguientes del Código Civil, artículos 144, 160, 254 y siguientes, 342, 346, 356 y siguientes, 385 y siguientes, 426 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas pertinentes, **SE DECLARA:**

I.- Que, **SE RECHAZA** la objeción documental deducida por el demandante principal.

II.- Que, **SE RECHAZAN**, sin costas atendido lo resuelto en el punto IV de esta sentencia, las tachas formuladas por la demandada, respecto de los testigos doña Andrea Lisset Bustos Julio y don Ramón Enrique Arcos Arcos, y, **SE ACOGE**, las tachas respecto del testigo don Mauricio Eduardo Devaud Morales.



III.- Que, **SE ACOGEN**, las tachas formuladas por el demandante respecto de los testigos doña María Fernanda del Pilar Latorre Dooner, doña Mariana Orocilda Salgado Hermosilla y don Matías Osvaldo Oyarce Cabello

IV.- Que, **SE RECHAZA** la demanda principal de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, interpuesta por **SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y DEVAUD LIMITADA** en contra de don **MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO**.

V.- Que, **SE RECHAZA** la demanda reconventional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, interpuesta por don **MANUEL IGNACIO OYARCE CABELLO**, en contra de **SOCIEDAD RADIODIFUSORA MORALES Y DEVAUD LIMITADA**.

V.- Que no se condena en costas por estimarse que las partes tuvieron motivo plausible para litigar, y por haber resultado ambas completamente vencidas.

Regístrese y notifíquese.

Rol N° 3550-2017.-

Dictada por 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, veintiséis de Diciembre de dos mil dieciocho**





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>