

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Colina
CAUSA ROL : C-6502-2017
CARATULADO : SÁNCHEZ/SANDOVAL

Colina, dieciocho de Enero de dos mil diecinueve
VISTOS:

Con fecha 15 de diciembre de 2.017, comparece **ERWIN SAPIAIN PIZARRO**, abogado, domiciliado en calle Agustinas N°1022, oficina 215, Santiago, en representación de **JESSICA DEL CARMEN SÁNCHEZ MONTERO**, quien interpuso demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de **LUIS ALBERTO SANDOVAL PARRA**, empresario, domiciliado en calle Javiera Carrera N°1.245, ex N°70, comuna de Lampa, Región Metropolitana.

Expuso que consta de la escritura pública que acompaña, que su representada, con fecha 04 de febrero de 2.016, celebró con el demandado de autos, un contrato de promesa de compraventa, en el cual, la demandante prometía vender, ceder y transferir al demandado la propiedad ubicada en calle Javiera Carrera N°1.245, ex N°70, comuna de Lampa, Región Metropolitana.

Sostuvo que en la cláusula tercera de dicho instrumento, las partes acordaron que el precio del inmueble que se prometía vender, sería la suma de \$20.000.000.- el que se pagaría de la siguiente forma: a) con la suma de \$5.000.000.- que la promitente compradora pagó a la promitente vendedora al momento de la firma del contrato de promesa y b) el saldo, se pagaría mediante cuatro cuotas de \$250.000.- cada una y cada tres meses a contar desde la fecha que se suscribió dicha promesa, la cuota sería de \$2.000.000.-, hasta enterar el monto adeudado

Mencionó que el demandado no cumplió con los pagos. Sin embargo, se encuentra actualmente en posesión del inmueble.

Solicitó tener por interpuesta demanda civil en juicio ordinario de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios en contra de **LUIS ALBERTO SANDOVAL PARRA**, acogerla en todas sus partes, resolviendo que: 1) Se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, por incumplimiento de las obligaciones del demandado, respecto del pago del saldo del precio; 2) Que se condene al demandado a indemnizar a su mandante por los perjuicios causados con su incumplimiento; 3) Que se condene al demandado a la restitución del inmueble objeto de esta demanda, dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo o en el que el tribunal fije y, 4) Que se condene al pago de las costas de la causa.

Con fecha 12 de Febrero de 2.018, se tuvo por evacuada la contestación de la demanda, en rebeldía del demandado.

Con fecha 14 de febrero de 2.018, la parte demandante evacuó la réplica ratificando todos y cada uno de los argumentos vertidos en la demanda de autos.



Foja: 1

Con fecha 23 de abril de 2.018, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, la que no se produjo.

Con fecha 08 de mayo de 2.018, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijando como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1) efectividad de existir una relación contractual entre las partes. En la afirmativa, naturaleza y objeto del contrato. Formalidades y época de la celebración. Estipulaciones y demás hechos y antecedentes en que se funda.; 2) en su caso, efectividad de haber cumplido el demandado con las obligaciones que el contrato celebrado impone; 3) en la negativa del punto anterior, efectividad que el incumplimiento del demandado ha irrogado un perjuicio al demandante. En su caso, naturaleza y monto del perjuicio.

Con fecha 19 de julio de 2.018, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el demandante alega el presunto incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, referente al inmueble ubicado en calle Javiera Carrera N°1.245, ex N°70, comuna de Lampa, mencionando que la parte demandada no pagó las cuotas pactadas y en consecuencia no enteró el precio estipulado, por lo que solicita la resolución del contrato mencionado, con indemnización de perjuicios.

SEGUNDO: Que en conformidad al artículo 1.489 del Código Civil *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”

TERCERO: Que para la prueba de sus asertos el demandante aportó al proceso, con las ritualidades legales y sin objeción de la contraria, los siguientes documentos:

1. Copia de contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.
2. Certificado de dominio de la propiedad inscrita a fojas 11.213 N°16.705, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2.011.
3. Certificado de Hipotecas, Gravámenes, interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del inmueble inscrito a fojas 11.213 N°16.705 del Registro de Propiedad del año 2.011.

CUARTO: Que la parte demandada no aparejó prueba al proceso destinada a controvertir lo sostenido por la demandante.

QUINTO: Que los elementos de convicción aportados por la parte demandante e individualizados en el motivo tercero del presente fallo, no objetados, resultan idóneos para comprobar las pretensiones de la actora, en efecto, del documento signado con el número uno del considerando reseñado, se desprende que ambas partes han celebrado el día 04 de febrero de 2.016, un contrato de promesa de compraventa, en el cual, la parte demandada se obligó, en lo que interesa, a pagar a la promitente vendedora el saldo del precio adeudado (\$15.000.000.-), en cuatro cuotas de \$250.000.- y cada tres



Foja: 1

meses, a contar de la fecha de la suscripción del contrato, a pagar una cuota de \$2.000.000.- hasta enterar el valor de la propiedad (\$20.000.000.-), mientras que la demandante, se obligó a suscribir el contrato de compraventa prometido una vez pagado el total del precio convenido y a mantener el inmueble sin ninguna limitación al dominio, aportándose, a este respecto, el certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar del inmueble de que se trata, libre de anotaciones.

Que a dichos documentos se les otorga el valor de plena fe, en conformidad a lo señalado en el artículo 1.700 del Código Civil, en relación al artículo 342 del Código de Procedimiento Civil.

SEXTO: Que habiendo la parte demandante comprobado las obligaciones que pesaban en contra de la parte demandada, correspondía a ésta última, acreditar el cumplimiento de las mismas, quien no obstante a ser válidamente emplazada (fue notificado de la demanda personalmente, según consigna el receptor actuante de aquella diligencia) e incluso constituir patrocinio y poder en favor de la abogada Isabel Bustamante Calvo, no aportó ningún elemento de convicción que contravirtiera lo aseverado por el actor.

SÉPTIMO: Que por lo considerado previamente, esta sentenciadora se ha formado la convicción que el incumplimiento impetrado se verifica, de manera que se ha transgredido la ley contractual y por lo tanto, el demandante tiene pleno derecho a solicitar la resolución del contrato celebrado –cuestión que se concederá- y la indemnización de perjuicios.

OCTAVO: Que sin perjuicio a lo antes señalado, la parte demandante también reclamó la existencia de perjuicios producto del incumplimiento de su contraria. No obstante, además de no indicar montos y naturaleza de los mismos, no indicó argumento ni probanza alguna tendiente a comprobar siquiera su existencia, cuestión que ésta sentenciadora no puede presumir, máxime si dicho punto ha sido sometido a prueba durante la tramitación del proceso y, además, se ha estipulado una cláusula penal en el contrato, cuya redacción - según se lee en su cláusula OCTAVA - es omnicomprendiva de todo perjuicio, en términos tales de otorgársele el carácter de pena “compensatoria” y “moratoria” a la misma, razones por las cuales la indemnización de perjuicios demandada en este proceso, no puede prosperar.

Y, visto, además, lo dispuesto en los artículos 1.545,1.546, 1.554,1.557, 1.560, 1.700 del Código Civil, de los artículos 254, 342 y demás normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I. Que **SE ACOGE** la demanda deducida por **JESSICA DEL CARMEN SÁNCHEZ MONTERO**, en contra del demandado **LUIS ALBERTO SANDOVAL PARRA**, SOLO EN CUANTO se decreta:

a) Que, se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, relativo al inmueble ubicado en Javiera Carrera N°1.245, ex N°70,



Foja: 1

comuna de Lampa, Región Metropolitana y en consecuencia, ambas partes deberán volver al estado anterior al que se encontraban antes de contratar, debiendo la parte demandada restituir la propiedad ya individualizada, dentro de tercero día contado desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública.

b) Que **SE RECHAZA** en todo lo demás, la demanda pretendida.

II. Que **NO SE CONDENA** en costas al demandado, por no haber resultado completamente vencido.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

ROL C-6.502-2.017.

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

