

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción  
CAUSA ROL : C-4643-2017  
CARATULADO : TOLEDO/CANO

Concepción, veinte de noviembre de dos mil veinte.

**Visto:**

A folio 1, comparece don ANDRÉS KUNCAR ONETO, abogado, domiciliado en Trinitarias 131 de Concepción, en representación de CARLA VALESKA TOLEDO SALGADO, estudiante, y de MARÍA JESÚS TOLEDO SALGADO, estudiante, ambas domiciliadas en calle A. Pinto 202 de Concepción, e interpone demanda de restitución de anticipo de precio de compraventa con indemnización de perjuicios; en subsidio, demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa y de restitución de anticipo de precio con indemnización de perjuicios, en contra de doña LORNA CATALINA GALÁN CISTERNAS, empresaria, domiciliada en Alonso García de Ramón 225, Las Monjas, Concepción, y solicita sea condenada a pagar: a) la suma de \$10.500.000 correspondiente a la restitución de anticipo del precio de la compraventa, más intereses y reajustes legales; b) la suma de \$3.000.000 a ambas demandantes a título de lucro cesante o, la suma mayor o menor que se determine en conformidad al mérito del proceso; c) la suma de \$7.000.000 a cada una de las demandantes a título de daño moral o la suma mayor o menor que se determine en conformidad al mérito del proceso; con costas. Las mismas peticiones las hace con respecto a la demanda subsidiaria.

Funda su demanda en que por escritura pública de fecha 4 de marzo de 2016 otorgada en la Notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco sus representadas celebraron un contrato promesa de compraventa con la demandada; en virtud de dicha promesa la señora Galán prometió venderles el inmueble consistente en el departamento 301, bodega N°2 y estacionamiento N°2 del edificio ubicado calle Caupolicán N°155 de Concepción, inscrito a fojas 3.949, n°2.951 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Detalla que según consta en la cláusula tercera, el precio del contrato de compraventa prometido se fijó en \$105.000.000. Al tiempo de la suscripción de la promesa de compraventa, se pagó por las promitentes



compradoras un anticipo de \$10.500.000. El saldo debía pagarse contra la suscripción de la compraventa.

Agrega que en la cláusula sexta, se acordó que la compraventa prometida se celebraría a más tardar el 15 de abril de 2016, sujeta a la condición suspensiva de que los títulos se encontraran conformes a derecho. La promitente vendedora se obligó a hacer llegar oportunamente todos los antecedentes para el estudio de títulos.

Relata que estudiados los títulos por los abogados, éstos no resultaron aprobados, por lo que la condición falló y el contrato prometido no pudo celebrarse.

Hace presente que la observación de los títulos obedeció a básicamente dos razones:

a) Por escritura pública otorgada con fecha 10 de abril de 2012 en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, aclarada por otra de fecha 20 de abril del mismo año, otorgada en la misma notaría citada, don Honorio Segundo Valdebenito Mendoza vendió a Erasmo Cano, Comercializadora E.I.R.L, el inmueble de autos. Posteriormente, por escritura pública otorgada con fecha 30 de mayo de 2013 en la Notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez, Erasmo Cano, Comercializadora E.I.R.L. vendió a doña Lorna Catalina Galán Cisternas, el mismo inmueble. El propietario de la empresa individual de responsabilidad limitada señalada es don Erasmo Cano, cónyuge de doña Lorna Galán. En consideración al breve tiempo transcurrido entre la compra del referido inmueble por la empresa individual y la venta del mismo (un año), y a la relación jurídica existente entre comprador y vendedor, existe una grave contingencia que cualquier afectado o interesado pueda alegar la existencia de un contrato simulado, siendo el contrato oculto la compraventa entre cónyuges, la cual se encuentra prohibida por nuestro ordenamiento jurídico (artículo 1796 del Código Civil);

b) En la promesa se fijó el precio de la compraventa prometida en \$105.000.000. Sin embargo, tres años antes, el valor asignado por las partes vendedora y compradora fue de tan solo \$25.000.000. Esta situación dejaba en evidencia la posibilidad de que existía lesión enorme.

Afirma que ambas observaciones enfrentaban a un eventual comprador a acciones de nulidad y, por lo mismo, los abogados no



recomendaron la compra por los defectos en los títulos del inmueble. Esta circunstancia le fue oportunamente informada a la promitente vendedora exponiéndole detalladamente el fundamento jurídico del rechazo de los títulos.

Manifiesta que el mismo 15 de abril de 2016 –día en que vencía el plazo acordado en la cláusula sexta– la promitente vendedora vendió la propiedad antes referida a ERASMO CANO, COMERCIALIZADORA, E.I.R.L., representada por Erasmo Cano Vega, y a don ALONSO MATÍAS CANO GALÁN, quienes compraron por partes iguales, en la suma de \$65.000.000, procediéndose a inscribir la venta a fojas 3387, N°2268 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Concepción. El vínculo entre la promitente vendedora y los actuales propietarios es directo, toda vez que el señor Cano Vega es cónyuge de la señora Lorna Galán y Alonso Cano Galán es hijo de ambos. En dicha escritura se declaró que el precio habría sido pagado con anterioridad, esto es, cuando aún estaba pendiente la condición contenida en la promesa. Todos estos antecedentes hacen evidenciar, aún más, la mala fe con que ha actuado la demandada.

En definitiva, continúa, no era ni es actualmente posible celebrar el que contrato prometido, tanto porque falló la condición suspensiva, como por haber vendido la promitente vendedora el inmueble. Por lo mismo, debe procederse a la restitución del anticipo de precio de la compraventa que se pagó al momento de suscribir la escritura pública de promesa y que asciende a \$10.500.000. Por lo demás, dicho pago carece de causa toda vez que se entregó como anticipo del precio de una compraventa que en definitiva no será posible celebrar.

Hace presente que su parte no pretende aplicar la multa que se estableció en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa para el contratante renuente, pues la no suscripción del contrato prometido no se debe a incumplimiento imputable a alguna de las partes, sino simplemente de haber fallado la condición suspensiva. Sin embargo, habiendo solicitado en reiteradas ocasiones la restitución del anticipo de precio, la promitente vendedora ha rehusado la restitución.

En subsidio, si se estimara que el contrato de promesa está vigente, demanda la resolución del mismo por haber fallado la condición y vencido el plazo acordado para la celebración y, a consecuencia de dicha



resolución, pide que se condene a la demandada a la restitución del anticipo del precio de la compraventa que recibió.

Además, demanda la suma de \$3.000.000 a título de lucro cesante consistente en el dinero que sus representadas han dejado de percibir desde el 15 de abril de 2016 hasta hoy, pues, de haberse devuelto oportunamente el dinero entregado a la demandada como adelanto de precio de la compraventa, hubieran podido invertirlo o iniciar otros negocios que les habría permitido obtener dividendos que avalúa en dicha suma o la suma mayor o menor que se determine conforme al mérito del proceso.

Finalmente, demanda la suma de 7 millones de pesos para cada una de las demandantes, o la suma que el tribunal determine conforme al mérito de proceso, como indemnización por daño moral, consistente en las molestias y malos ratos que han debido soportar mis representadas como consecuencia del incumplimiento de la demandante.

En el primer otosí de su presentación, interpone demanda de nulidad absoluta por simulación en contra de LORNA CATALINA GALÁN CISTERNA, empresaria, domiciliada en calle Alonso García de Ramón N° 225, sector Las Monjas, de Concepción; ERASMO CANO, COMERCIALIZADORA, EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, representada por Erasmo Cano Vega, empresario, ambos con domicilio en Lorenzo Arenas 2681 de Concepción, y de ALONSO MATÍAS CANO GALÁN, empleado, domiciliado en calle Lorenzo Arenas N° 2681 de Concepción, y solicita se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa otorgado por escritura pública de fecha 15 de abril de 2016 ante el Notario de Concepción señor Carlos Miranda Jiménez y, consecuencialmente de la inscripción de dominio que rola a fojas 3387, n°2268 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, con costas.

Funda esta demanda en los mismos antecedentes de hecho que la principal, sumado a los que corresponden a esta acción.

Sostiene que el precio de la pretendida compraventa hecha por la demandada fue de \$65.000.000, esto es, poco más de la mitad del precio en que había prometido venderlo a sus representadas. Además, dicho



precio se declaró pagado con anterioridad a la suscripción de la escritura de compraventa.

Lo anterior, unido a la circunstancia de que doña Lorna Cisternas Galán no tiene otros bienes en los cuales sus representadas puedan hacer efectivo el crédito, lo que evidencian que la única razón por la que la señora Galán Cisternas vendió y transfirió el departamento en cuestión, fue para sustraerlo de su patrimonio para imposibilitar a su parte de obtener la restitución del anticipo de precio que recibió y en definitiva, evitar el pago de la referida suma.

De esta forma, se está frente a un claro caso de simulación absoluta, pues es evidente que ninguna compraventa quiso celebrarse y que la única razón para la suscripción del contrato fue sacar el departamento del patrimonio de la demandada impidiendo que sus representadas recuperen la suma que se le entregó como adelanto del precio de la compraventa.

Estima que los antecedentes que permiten afirmar lo anterior, son los siguientes: a) Las partes del contrato son familiares directos entre sí; b) La fecha de celebración de la escritura de compraventa el mismo día que vencía el plazo acordado para el cumplimiento de la promesa; c) El precio del contrato simulado fue de 65 millones de pesos, en circunstancias de que a sus representadas se les prometió vender el mismo inmueble en 105 millones; d) El hecho de declarar en la escritura de compraventa que el precio se había pagado con anterioridad; e) Finalmente, la demandada no tiene más bienes.

En cuanto al derecho, cita los artículos 1446, 1681, 1682 y 1683 del Código Civil.

Señala que no existiendo voluntad de celebrar el contrato de compraventa de que da cuenta la escritura en cuestión, dicho contrato es nulo de nulidad absoluta por falta de consentimiento de las partes.

En cuanto a la titularidad de la acción de nulidad absoluta, sus representadas tienen dicha calidad, su interés es patrimonial y actual pues existía al tiempo de la celebración del contrato cuya nulidad se demanda y se conserva hasta hoy, pues su crédito está aún impago. En concreto, consiste el interés en que declarada la nulidad de la compraventa ya individualizada el inmueble volverá al patrimonio de la demandada Lorna



Galán Cisterna permitiendo a sus representadas ejercer el derecho de prenda general sobre éste y cobrar así su crédito.

A su vez los demandados, todos ellos vinculados entre sí, son legitimados pasivos pues todos ellos concurren a la celebración del contrato cuya nulidad se demanda: la señora Lorna Galán Cisterna como vendedora, y Erasmo Cano Vega EIRL –representada por Erasmo Cano, cónyuge de la señora Galán– y Alonso Matías Cano Galán, como compradores.

A folio 25, don Alonso Matías Cano Galán, empleado, domiciliado en calle Lorenzo Arenas N°2681, Concepción, contestó la demanda de nulidad absoluta por simulación y solicitó su rechazo, con costas.

Manifiesta que el contrato cuya validez se impugna, se celebró cierta y realmente por quienes comparecieron a ese acto prestando su consentimiento expreso y cierto para que tal acto se perfeccionara. En efecto, junto con la EIRL de su padre adquirieron esa propiedad para que en un futuro él, luego de pagarle por su parte, le transfiera sus derechos, para así quedar (Cano Galán) como único y exclusivo dueño. Esto último fue también el motivo por el cual su madre rebajó el precio de la compraventa del inmueble.

Agrega que su padre pagó el precio de compraventa mediante dos cheques del Banco de Chile de su cuenta corriente personal, extendidos nominativamente a la vendedora los que fueron efectivamente cobrados por ella.

Detalla que en tales pagos se incluyó su parte del precio, los que le son descontados mensualmente de su sueldo.

Afirma que nunca existió el ánimo de simular un contrato; por el contrario, éste se celebró válidamente produciendo todos los efectos que la ley dispone y deseados por los comparecientes. Añade que su voluntad fue seria, con la intención de crear un vínculo jurídico obligatorio y que se exteriorizó o la dio a conocer a través de su declaración escrita y firma estampada en la escritura de compraventa.

Manifiesta que el contrato sólo se celebró cuando las promitentes compradoras (actoras), le manifestaron a la vendedora que no celebrarían



el contrato prometido (13 de abril de 2016), por lo que no existía obstáculo alguno que lo impidiera.

En definitiva, no existió de su parte simulación en la celebración del contrato de marras.

A folio 29, doña Lorna Galán Cisterna, labores de casa, con domicilio en Alonso García de Ramón n°225, Las Monjas, Concepción, contestó las demandas deducidas en lo principal y otrosí de folio 1 y solicitó su rechazo, con costas.

Expresa que el 4 de marzo de 2016 ante Notario Público de Concepción Felipe Quilodrán Slater, suplente del titular Ramón García Carrasco, suscribió promesa de compraventa respecto del inmueble que fuera de su propiedad, correspondiente al departamento n°301 del edificio ubicado en calle Caupolicán n°155, bodega n°2 y estacionamiento n°2, interviniendo en el contrato como promitente compradora las actoras. El precio de venta era la suma de \$105.000.000, el que se pagaría: a) con \$10.500.000 equivalente al 10% del precio al momento de suscribirse el contrato de promesa; b) el saldo de \$94.500.000, al momento de celebrarse el contrato de compraventa definitivo mediante 3 vales vista.

Indica que en la cláusula 6° del contrato de promesa se señaló que ambas partes acordaban que el contrato de compraventa definitivo se celebraría y otorgaría por escritura pública en la Notaria de Ramón García Carrasco a más tardar el 15 de abril de 2016, quedando sujeto a la condición suspensiva de que los títulos se encontraran conforme a derecho y quedando su parte obligada a proporcionar la totalidad de los antecedentes legales que se le solicitasen para tal efecto. Por su parte, la cláusula 7°, se señaló que para el evento que la promitente compradora no cumpla con el contrato prometido en la forma y plazo señalado, el adelanto del precio establecido en la letra a), quedará en beneficio de la promitente vendedora a título de indemnización de perjuicios avaluada anticipadamente por las partes. De mediar incumplimiento de su parte, debía restituir el doble del adelanto del precio, esto es, \$21.000.000.

Sostiene que el fundamento de la acción en orden a la devolución del anticipo de \$10.500.000 aducido por la demandante, se debería al supuesto que los títulos no se encontrarían sujetos a derecho, lo que no corresponde a la realidad. En efecto, según se lee de la inscripción de



dominio de fojas 3949, n°2951 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, a esa fecha era la única titular del derecho de dominio del inmueble, no existiendo ningún gravamen, impedimento u otro menoscabo que impidiera su legítimo derecho de transferir el inmueble a las promitentes compradoras.

Estima que la razón esgrimida por las promitentes compradoras respecto de los supuestos reparos hechos por los abogados, no puede estimarse bajo ningún aspecto como circunstancia de que los títulos no se encuentren conforme a derecho, y más parece una manera de justificar lo injustificable, esto es, la incapacidad de las promitentes compradoras para poder cumplir con lo que era su principal obligación, esto es, disponer del saldo del precio a la época de celebración del contrato prometido; tanto así, que existen correos electrónicos enviados por la madre de las actoras, quien, con fecha anterior al cumplimiento del plazo, manifiestan de manera inequívoca su voluntad de desistirse de la compraventa.

De esta forma, no cabe la menor duda que fueron las promitentes compradoras con su actuar quienes no dieron cumplimiento a su obligación en la forma y plazos señalados, con lo cual operó lo señalado en la cláusula 7°, esto es, que el adelanto del precio quedó en su beneficio a título de indemnización de perjuicios, con lo que queda demostrado que a su parte no le asiste obligación alguna de devolución de dinero.

Luego, en cuanto a la demanda subsidiaria de resolución de contrato y restitución de anticipo del precio, también solicita sea rechazada con costas, fundado en los mismos argumentos hechos valer respecto de la acción principal, los que da por reproducidos.

En el primer otrosí de su presentación, viene en contestar la demanda de nulidad absoluta por simulación, solicitando su rechazo, con costas, toda vez que los fundamentos de la misma no son más que elucubraciones efectuadas por las demandantes que en ningún caso corresponden a la realidad, ya que el contrato celebrado entre su persona y la EIRL Erasmo Cano Comercializadora, correspondió a un contrato legalmente celebrado en el cual ambas partes manifestaron su voluntad y consentimiento expreso y serio para su perfeccionamiento, no existiendo ningún tipo de simulación, habiéndose cumplido con las obligaciones y derechos de la compraventa. Manifiesta que si existe algún perjudicado con toda esta situación es ella, ya que debido a la retractación



intempestiva, injustificada y caprichosa de las promitentes compradoras y ante los compromisos asumidos con la esperanza de recibir el precio, se vio en la necesidad de vender el inmueble a un precio menor, teniendo dicho contrato una causa y objeto real y lícito.

A folio 48, don Gerardo Concha Torres, abogado, por su representada Erasmo Cano E.I.R.L, contestó la demanda de nulidad absoluta por simulación y solicitó su rechazo, con costas.

Señala que es efectivo que la demandada principal con la empresa Erasmo Cano, EIRL y don Alonso Matías Cano Galán, celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble de autos, con fecha 15 de abril de 2016; compraventa que se realizó con posterioridad a la fecha en que la vendedora recibió comunicado por escrito en cuanto a que las promitentes compradoras se desistían de la compra por supuestos defectos en los títulos, lo que eventualmente podría dar lugar a que cualquier afectado o interesado pudiera alegar la existencia de un contrato simulado, ejerciendo las acciones de nulidad.

Afirma que nunca existieron tales afectados e interesados, por lo este razonamiento y su conclusión es absolutamente subjetivo, errado, antojadizo e imaginario y no corresponden a la realidad, cual es que las promitentes compradoras lisa y llanamente se arrepintieron o desistieron de comprar la propiedad, con lo que incumplieron el contrato de promesa de compraventa, dejando con ello a la promitente vendedora y demandada principal en la más absoluta y legítima libertad de disponer de los bienes; más aún, cuando ella tenía urgentes compromisos económicos que cumplir se vio en la necesidad de vender los inmuebles en un valor inferior al acordado con las demandantes, sufriendo un directo e innegable perjuicio económico por el arrepentimiento e incumplimiento referido.

Expresa que el contrato de compraventa celebrado por su representada y don Alonso Cano Galán con doña Lorna Galán Cisternas, es absolutamente real, legal y corresponde efectivamente a la voluntad consciente y declarada, a lo que las partes deseaban y querían dejar de manifiesto en la respectiva escritura pública la que no adolece de vicio alguno, como lo señalan las actoras, quienes además, no han participado en la generación o materialización del acto jurídico; sin embargo, en forma temeraria e irresponsable, alegan la nulidad absoluta del mismo por simulación. Ellas imaginan la existencia de un acto simulado para engañar



a terceros pero nunca lo podrán probar o acreditar por cuanto el contrato es real, legal, sin vicio alguno y representa la voluntad consciente de las partes que concurrieron a él para su perfeccionamiento.

Hace presente que habiendo acuerdo por las partes sobre el objeto del contrato; convenido y pagado el precio, cumpliéndose con las formalidades legales y siendo los concurrentes al acto jurídico completamente hábiles, se reputa perfecta la venta, y, en el caso sublite, efectivamente se pagó el precio, por lo que no existió la voluntad de simular la venta y menos la intención perjudicar eventuales derechos de terceros, como lo señala la parte demandante.

Finalmente, indica que con mucha anterioridad a la fecha de la firma de la escritura de compraventa, don Erasmo Cano Vega se encontraba separado de hecho con la vendedora; es más, se tramitaba la demanda de divorcio, por lo que el vínculo indicado por las actoras no existía a la fecha en que se formalizó la venta.

A folio 69, se llevó a efecto la audiencia de conciliación decretada, con la asistencia del apoderado de la parte demandante, doña Camila Gallardo Frías, y en rebeldía de los demandados. Dado cuenta el objeto de la audiencia, no se produjo conciliación.

A folio 70, se recibió la causa a prueba.

A folio 147, se citó a las partes para oír sentencia.

A folio 151, se decretó medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida a folio 163.

#### **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

##### **En cuanto a una tacha:**

1°.- Que, a folio 102, la parte demandante formuló tacha en contra del testigo Mauricio Cárdenas Mora, fundado en la causal del artículo 358 n°4 del Código de Procedimiento Civil y en subsidio la del n°5, toda vez que según los propios dichos del testigo, reconoció como uno de sus jefes a Erasmo Cano, propietario de la EIRL que lo presenta como testigo, lo que evidencia que tiene una relación de dependencia con éste, aún cuando su empleador sea una persona jurídica distinta.



2°.- Que, evacuado el traslado conferido, la contraria solicitó el rechazo de la tacha, ya que como el testigo declaró, él trabaja para la sociedad Cano y Cano Ltda., la cual no tiene relación con este juicio y tal como lo señaló la parte demandante, las personas jurídicas son personas diferentes a las personas que las constituyen. Agrega que el testigo viene en declarar en una demanda interpuesta contra la sociedad Erasmo Cano, Comercializadora EIRL, con la cual el testigo no tiene ningún tipo de relación contractual o laboral.

3°.- Que, las inhabilidades de los números 4° y 5° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, se fundan en el estrecho vínculo de dependencia entre el testigo y la parte que lo presenta; ello, supone que su situación de subordinación le resta imparcialidad.

Sin embargo, de acuerdo a lo declarado por el testigo, éste presta actualmente sus servicios a la sociedad Cano y Cano Ltda., y no a la parte que la presenta como testigo, esto es, Erasmo Cano, Comercializadora, EIRL.

De forma que al constituir ambas, personas jurídicas distintas, y por ende, distinto empleador, no cabe sino rechazar la tacha opuesta.

**En cuanto al fondo:**

4°.- Que, don ANDRÉS KUNCAR ONETO, abogado, en representación de CARLA VALESKA TOLEDO SALGADO, estudiante, y de MARÍA JESÚS TOLEDO SALGADO, estudiante, interpuso demanda de restitución de anticipo de precio de compraventa con indemnización de perjuicios; en subsidio, demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa y de restitución de anticipo de precio con indemnización de perjuicios, en contra de doña LORNA CATALINA GALÁN CISTERNAS, empresaria, y solicitó sea condenada a pagar: a) la suma de \$10.500.000 correspondiente a la restitución de anticipo del precio de la compraventa, más intereses y reajustes legales; b) la suma de \$3.000.000 a ambas demandantes a título de lucro cesante o, la suma mayor o menor que se determine en conformidad al mérito del proceso; c) la suma de \$7.000.000 a cada una de las demandantes a título de daño moral o la suma mayor o menor que se determine en conformidad al mérito del proceso; con costas. Las mismas peticiones las hace con respecto a la demanda subsidiaria. En el primer otrosí de su presentación, interpuso demanda de nulidad absoluta



por simulación en contra de LORNA CATALINA GALÁN CISTERNA, empresaria; ERASMO CANO, COMERCIALIZADORA, EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, representada por Erasmo Cano Vega, empresario, y de ALONSO MATÍAS CANO GALÁN, y solicitó se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa otorgado por escritura pública de fecha 15 de abril de 2016 ante el Notario de Concepción señor Carlos Miranda Jiménez y, consecuentemente de la inscripción de dominio que rola a fojas 3387, n°2268 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, con costas, y conforme a los argumentos indicados en la parte expositiva de esta sentencia.

5°.- Que, los demandados contestaron las demandas, y solicitaron el rechazo de las mismas, con costas, de acuerdo a los fundamentos señalados en la sección anterior de este fallo.

6°.- Que, la parte demandante, para acreditar los presupuestos fácticos de su pretensión rindió prueba documental y testimonial.

**DOCUMENTAL:**

**A folio 84:** a) Copia de escritura pública de promesa de compraventa celebrada con fecha 4 de marzo de 2016 entre la demandada Lorna Catalina Galán Cisternas y las demandantes Carla Valeska Toledo Salgado y María Jesús Toledo Salgado en relación con el inmueble ubicado en Caupolicán 155, departamento 301, bodega número 2 y estacionamiento número 2; b) Copia de escritura pública de contrato de compraventa celebrado con fecha 15 de abril de 2016 en la notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez virtud del cual Lorna Catalina Galán Cisternas vendió a Erasmo Cano, Comercializadora, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y a Alonso Matías Cano Galán respecto del mismo inmueble; c) Copia de inscripción de dominio de fojas 3367, n°2268 del Registro de Propiedad de Concepción del año 2016, a nombre de Erasmo Cano, Comercializadora, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y a Alonso Matías Cano Galán; d) Copia de informe de títulos realizado en relación con el inmueble objeto del presente juicio; e) Copia de escritura pública de contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de mayo de 2013 en virtud del cual Erasmo Cano, Comercializadora, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y vendió a Lorna Catalina Galán Cisternas el inmueble ubicado en Caupolicán 155, departamento 301, bodega número 2 y estacionamiento número 2; f) Copia de inscripción de



dominio de foja 3949, n°2951 del Registro de Propiedad de Concepción del año 2013 a nombre de Lorna Catalina Galán Cisternas; g) Copia de escritura pública de constitución de Empresa individual de responsabilidad limitada “Erasmus Cano, Comercializadora Empresa Individual de Responsabilidad Limitada” otorgada por escritura pública 14 de abril de 2013 en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco; h) Copia de escritura pública de contrato de compraventa celebrado con fecha 10 de abril de 2012 en virtud del cual Honorio Segundo Valdebenito Mendoza vendió a Erasmo Cano, Comercializadora, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada el inmueble ubicado en Caupolicán 155, departamento 301, bodega número 2 y estacionamiento número 2; i) Copia de inscripción de dominio de fojas 2730, n°2067 del Registro de Propiedad del año 2012 a nombre de Erasmo Cano, Comercializadora, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; j) Copia de escritura pública de contrato de compraventa suscrito con fecha 14 de agosto de 2000 en virtud del cual Lorna Catalina Galán Cisternas vendió a Honorio Segundo Valdebenito Mendoza el inmueble ubicado en Caupolicán 155, departamento 301, bodega número 2 y estacionamiento número 2; k) Certificado de matrimonio entre Erasmo Adolfo Cano Vega y Lorna Catalina Galán Cisternas; l) Certificado de nacimiento de Alonso Matías Cano Galán.

**A folio 103:** m) Correo electrónico de fecha 13 de abril de 2016 enviado por doña Gladys Salgado Baza (gladyssalgadobaza@gmail.com) a doña Liliam Muñoz (liliam36@gmail.com), asunto: Compra departamento Caupolicán; n) Cadena de correos entre Gladys Salgado Baza (gladyssalgadobaza@gmail.com) y Liliam Muñoz (liliam36@gmail.com) de fecha 13 y 15 de abril de 2016 con copia a Lorna Catalina Galán Cisterna (lorna\_galan@hotmail.com).

**A folio 104:** ñ) certificado de nacimiento de María Jesús Toledo Salgado y Carla Valeska Salgado.

Respecto de los correos electrónicos singularizados con las letras m) y n), fueron percibidos en la audiencia de folio 160.

#### **TESTIMONIAL:**

Se valió de la declaración de los testigos Consuelo María López Vergara, Víctor Manuel Sánchez Sandoval (folio 101) y Valodia Elizabeth



Coindreau Salgado (folio 125), quienes declararon, sin tacha de contrario, al tenor del auto de prueba de folio 70.

La primera testigo, doña Consuelo María López Vergara, al punto n°2, relata que en el 2016, Andrés Kuncar le encomendó estudiar los títulos de un departamento ubicado en calle Caupolicán n°155, departamento 301, Concepción, y le entregó los antecedentes para hacerlo, y al revisarlos y hacer el informe, se percató de 2 problemas en los títulos. Uno, que la actual propietaria, Sra. Lorna, había adquirido el departamento el 2013 por compraventa a una EIRL de su marido, Sr. Erasmo Cano. El precio fue de 25 millones, declarado pagado con anterioridad. Agrega que dentro de los títulos había un contrato de promesa de compraventa en que la Sra. Lorna prometía vender el mismo inmueble en 105 millones. Señala que la conclusión del informe fue que existía un riesgo de que se alegara la simulación de esa compraventa del año 2013 en atención a la relación personal entre comprador y vendedor, que eran cónyuges, a precio y su forma de pago, y al precio de la venta del año 2016, por lo que no se recomendaba comprar.

Indica que las promitentes compradoras de la promesa era María y Carla Toledo Salgado, hijas de doña Gladys Salgado.

Expresa que informó su sugerencia de no comprar, en primer lugar, a doña Gladys, quien era quien había encargado el estudio de título, y luego, había una corredora, no recuerda el nombre, quien llevaba este negocio, y ello, vía correo electrónico. Además, en el informe físico de título así lo señalaba.

A la promitente vendedora se le informó de esa decisión por correo electrónico.

Se le exhibe el documento acompañado en el n°4 del escrito de folio 84, y señala que es el informe referido en su declaración, confeccionado por ella, y reconoce en todas sus partes. Al final aparece el nombre del abogado jefe, todos los informes iban firmado por él, lo que era una usanza en esa oficina.

No recuerda la fecha exacta de la comunicación a las promitentes compradoras y promitente vendedora, pero fue inmediatamente de concluido el informe, lo que fue en 2016.



Indica que el vendedor del inmueble a doña Lorna Galán era una persona jurídica, EIRL, y esa persona era el marido de doña Lorna.

El segundo testigo, don Víctor Manuel Sánchez Sandoval, al punto n°2, dice que sí, que estuvieron llanas a cumplirlas ya que en enero de 2016 don Carlos Toledo lo llevó a ver el departamento ubicado en calle Caupolicán 155 depto. 301, Concepción, y le pidió la opinión sobre él. Relata que esa vez lo visitaron por fuera porque no tenía llave, entonces le comentó que lo iban a comprar y que le estaban pidiendo un anticipo de 10.5 millones, y después al mes más o menos, le dijo que le habían entregado los papeles de la familia, la escritura y títulos para los estudiaran. Después le dijo que la escritura tenía unas fallas, unas dos, donde su abogado le había recomendado que no lo compraran porque la escritura tenía una falla, de que se había vendido el departamento entre cónyuges. Luego le contó que llamaban al teléfono, mandaban correos, los que no eran respondidos, se refiere a la propietaria.

Detalla que llamaban y envían correos para les devolvieran los 10.5 millones que le habían adelantado a través de un cheque. La propietaria no contestaba los llamados ni correos.

Carla y María Jesús Toledo Salgado eran quienes iban a comprar el departamento, y sus padres iban a financiar la compra.

Expresa que se le informó a la vendedora de los problemas surgidos de la escritura ya que el padre se lo comentó.

Todo esto le consta porque hace 20 años que conoce a don Carlos Toledo y siempre le comenta, y como trabaja en arquitectura lo asesora cuando quiere ver y comprar alguna propiedad.

Que quien llamaba o enviaba mensajes a la vendedora era la señora Gladys y generalmente Carla Toledo, lo que le consta por los comentarios que le hacía este matrimonio.

Expone que los vicios de la escritura eran dos, uno que se estaba vendiendo entre cónyuges, y lo otro, era en el bajo precio que se había realizado, que era de 25 millones. Añade que el abogado de la familia hizo el estudio de título, y no le consta que haya habido algún informe porque no lo ha visto.



Al punto n°3, sostiene que sí sufrieron perjuicios, lo que le consta porque conversa con ellas de repente cuando las ve en el local, y ellas se sentían muy mal porque sus padres estaban perdiendo su dinero. El monto de los perjuicios lo desconoce. Dice que sufrieron perjuicios psicológicos.

La tercera testigo, doña Valodia Coindreau Salgado, al punto n°2, indica que conoce a las partes demandantes; detalla que es de la oficina de contabilidad de la empresa El Mercadito hace 16 años a la fecha. Relata que Carla y María Jesús Toledo deseaban comprar el departamento ubicado en Caupolicán 155.

Expresa que ellas estaban dispuestas a comprar la propiedad, trámite que se hizo en su oficina comunicándose con la señora Lilian Muñoz quien era la corredora de propiedades; acordaron cancelar el pie de 10.5 millones que se efectuó antes de que llegara el documento del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, hecho que se efectuó en marzo de 2016. Agrega que los padres eran los que iban a financiar el departamento para sus hijas. Que cuando se recibieron los documentos del Conservador, la abogada cuestionó las compras anteriores que tenía la propiedad porque había sido venta entre cónyuges, cosa que alteraba la seguridad de la propiedad. Que en todo momento su intención fue comprar la propiedad, era un anhelo, por tanto ellas cumplieron con lo requerido.

Manifiesta que las compradoras se comunicaron por teléfono con la señora Lorna Galán (vendedora) en varias ocasiones, indicándole que la abogada les informa que la propiedad estaba irregular en sus compras anteriores. Posterior a eso, la señora Galán dejó de contestar el teléfono. La corredora de propiedades asumió el error y devolvió la comisión que había recibido.

La testigo deja estipulado que la corredora de propiedades fue contratada por la señora Lorna Galán.

Añade que las compradoras se comunicaron con la vendedora por correo electrónico. La vendedora no los contestó, lo que le consta porque algunos correos los escribía desde su oficina y estuvieron muy pendientes de la situación.

La testigo indica que es contadora, que pertenece a una oficina contable y tributaria.



Todo lo declarado le consta porque Carla y María Jesús Toledo son hijas de la señora Gladys Salgado, quien es socia de Mercadito, clientes de su oficina por 16 años, y desde estos años que conoce a las demandantes.

Al punto n°3, detalla que todo este proceso produjo un estrés para Carla, María Jesús y los padres, ya que estaban muy ilusionados con la compra y el hecho de que no se concretara por las irregularidades y que la señora Galán se negara a contestar fue un estrés y una decepción.

Sostiene que sufrieron daño emocional y económico. El económico se refiere a que la señora Galán recibió 10.5 millones como anticipo en la compra de la propiedad, dinero que no ha devuelto hasta la fecha.

El daño emocional consistió en el mal rato, en el estrés y en el que la señora Galán se negara a contestar les produjo una decepción.

Precisa que antes del incumplimiento de la demandada, las actoras estaban muy emocionadas y felices por esta compra, el tener una propiedad a su nombre, ansiosas para que pudieran tener este departamento, remodelarlo y poder vivir en él, era una inversión para la familia, para ella, eso las tenía contenta. Eran alegres, después de este proceso todos sus sueños se cayeron y el estrés que produjo esto igual trajo algunas consecuencias como la desconfianza en futuras compras.

7°.- Que, la demandada Lorna Galán Cisternas, rindió prueba documental, testimonial y confesional.

#### **DOCUMENTAL:**

**A folio 113:** a) Contrato de promesa de venta suscrita entre las partes de fecha 4 de marzo de 2016; b) Cadena de correos entre la madre de las demandantes, corredora de propiedades y Lorna Galán; c) Certificado de matrimonio de Lorna Galán con subinscripción de divorcio; d) Escritura de separación de bienes de fecha 4 de diciembre de 1996, suscrita entre Lorna Galán y Erasmo Cano Vega.

Los correos electrónicos singularizados con la letra b), no obstante haberse citado a audiencia de percepción documental a folio 118, no podrán ser tomados en consideración al no haberse realizado la misma.

#### **TESTIMONIAL:**



Se valió de la declaración de Carmen Cecilia Dellarossa Ambiado, Patricia Andrea Soto Morales y Silvia Verónica Velásquez Ávila (folio 111).

La primera testigo, Carmen Dellarossa Ambiado, al punto n°1, declara que lo que le contó doña Lorna era que ella tenía un departamento y que lo iba a vender y que si conocía a alguien interesado en comprar que le avisara. En otra oportunidad le dijo que ya lo tenía en venta y que ya no lo ofreciera. El departamento está en calle Caupolicán, entre Cochrane y Chacabuco, de tres dormitorios, bodega y estacionamiento, en un tercer piso y el valor era de unos 100 millones.

Agrega que cuando le dijo en la peluquería que su departamento ya lo tenía listo y que no lo ofreciera, le dijo que ya había firmado una promesa, por lo que el negocio estaba casi amarrado. No leyó la promesa.

Al punto n°2, expresa que una vez que se la encontró en el aeropuerto, le dijo que no había pasado nada con la venta de su departamento porque los compradores se habían desistido. No le contó más detalles en cuanto al motivo.

La segunda testigo, Patricia Soto Morales, al punto n°1, declara que supo de la promesa y le dijo que iba a quedar mal con su recomendada; que ella le mostró un documento que era una promesa de venta de la cual le llamó mucho la atención porque decía en una de sus partes de que la vendedora no se podía retractar ya que si lo hacía debía pagar el doble de la promesa de venta, razón por la que no se la podía vender a su amiga. Expresa que la promesa era por la venta de su departamento ubicado en calle Caupolicán entre Cochrane y Chacabuco, Concepción, consistente en el departamento con bodega y estacionamiento, cuyo valor era de 120 millones, pero quedó en 105 millones el precio final.

Indica que los compradores era una señora que estaba comprando para sus hijas.

Detalla que el precio de la promesa era de 10.5 millones, dinero que pagó la madre de las niñas, suma que dejó en una notaría, no sabe a quien dejó el dinero.

Al punto n°2, sabe que las compradoras no cumplieron porque se retractaron de la compra, pero más detalles de ello los desconoce.



Al punto n°4, expresa que sí, que existía dicha cláusula la que decía que de retractarse la vendedora debía pagar el doble de la promesa a la parte compradora, y al revés, si se retractaba la compradora perdía el valor de la promesa.

La tercera testigo, Silvia Velásquez Ávila, al punto n°1, declara que no maneja mucho esa información, solo estaba interesada en comprar un departamento el que fue a ver, le gustó y cuando quiso hacer el trato ya había un compromiso de venta. Es todo cuanto maneja al respecto. Dice que el departamento que fue a ver está en calle Caupolicán entre Cochrane y Chacabuco, Concepción.

No sabe entre quienes se suscribió el compromiso de venta.

Fue a visitar el departamento con doña Patricia Soto, la testigo que acaba de declarar.

Al punto n°2, expresa que no maneja esa información.

**CONFESIONAL:**

A folio 132, absolvió posiciones doña Carla Toledo Salgado, en su calidad de demandante en estos autos, al tenor del pliego acompañado a folio 131.

La absolvente reconoció como efectivos los siguientes hechos: que el 4 de marzo de 2016 ante el Notario Público de Concepción Felipe Slater Quilodrán, en conjunto con su hermana, celebraron contrato de promesa de compraventa con Lorna Galán Cisternas (posición n°1); que en dicho contrato junto con su hermana prometieron comprar el inmueble correspondiente al departamento n°301 del edificio ubicado en calle Caupolicán n°155, bodega n°2 y estacionamiento n°2 (posición n°2); que el precio de la compraventa prometida eran 105 millones (posición n°3); que la fecha convenida para la celebración del contrato prometido fue a más tardar el 15 de abril de 2016 (posición n°5); que la celebración del contrato prometido quedó sujeto a la condición suspensiva de que los títulos se encontraban conforme a derecho, siendo obligación de la promitente vendedora proporcionar la totalidad de los antecedentes legales (posición n°6); que ella junto a su hermana optaron por desistirse del negocio y así se lo hicieron ver a la promitente vendedora (posición n°12).



A folio 133, absolvió posiciones doña María Jesús Toledo Salgado, en su calidad de demandante en estos autos, al tenor del pliego acompañado a folio 131.

La absolvente reconoció como efectivos los siguientes hechos: que el 4 de marzo de 2016 ante el Notario Público de Concepción Felipe Slater Quilodrán, en conjunto con su hermana, celebraron contrato de promesa de compraventa con Lorna Galán Cisternas (posición n°1); que en dicho contrato junto con su hermana prometieron comprar el inmueble correspondiente al departamento n°301 del edificio ubicado en calle Caupolicán n°155, bodega n°2 y estacionamiento n°2 (posición n°2); que el precio de la compraventa prometida eran 105 millones (posición n°3); que la fecha convenida para la celebración del contrato prometido fue a más tardar el 15 de abril de 2016 (posición n°5); que la celebración del contrato prometido quedó sujeto a la condición suspensiva de que los títulos se encontraban conforme a derecho, siendo obligación de la promitente vendedora proporcionar la totalidad de los antecedentes legales (posición n°6); que la promitente vendedora cumplió con la obligación de proporcionar la totalidad de los antecedentes requeridos respecto del inmueble en cuestión (posición n°7); que ella junto a su hermana optaron por desistirse del negocio y así se lo hicieron ver a la promitente vendedora (posición n°12).

8°.- Que, el demandado Erasmo Cano, Comercializadora EIRL, a su turno, rindió prueba documental y testimonial.

#### **DOCUMENTAL:**

**A folio 99:** a) Copia de escritura pública de contrato de compraventa celebrado con fecha 15 de abril de 2016 en la notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez, virtud del cual Lorna Catalina Galán Cisternas vendió a Erasmo Cano, Comercializadora, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y a Alonso Matías Cano Galán el inmueble de autos; b) Copia de 2 cheques de la cuenta de Erasmo Cano, por \$30.000.000 (pagaderos a Lorna Galán, de fecha 6 de marzo de 2016) y \$40.000.000 (pagaderos a Alonso Cano Galán, de fecha 4 de marzo de 2016).



## TESTIMONIAL:

Se valió de la declaración del testigo Mauricio Cristián Cárdenas Mora (folio 102), quien, al punto n°8, declaró que sabe que todo se encuentra cancelado a través de escritura pública ante notario. Que Erasmo Cano Comercializadora EIRL le compró a la señora Lorna Galán Cisterna el departamento con cheques, los cuales se reflejan cobrados en el banco A. Edwards, hoy Banco Chile. Esto lo sabe porque don Erasmo le dijo que habían sido cobrados los cheques.

9°.- Que, el demandado Alonso Cano Galán, no rindió prueba.

10°.- Que, estas pruebas, rendidas y valoradas legalmente, permiten tener por acreditado lo siguiente:

a) Las actoras celebraron el contrato de promesa de compraventa de acuerdo a las estipulaciones pactadas en escritura pública de 4 de marzo de 2016.

Conforme a dicha promesa, la demandada prometió vender a las actoras el departamento n°301 del edificio ubicado en calle Caupolicán n°155, bodega n°2 y estacionamiento n°2.

b) El precio se pactó en la suma de \$105.000.000, habiéndose pagado \$10.500.000 al firmarse el contrato de promesa mediante vale vista nominativo a nombre de la demandada, debiendo enterarse el saldo (\$94.500.000) mediante tres vale vista nominativos a nombre de la demandada al momento de celebrarse el contrato de compraventa en Notaria e Inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces (cláusula 3°).

c) En la cláusula 4° se expresó: *“El contrato definitivo de compraventa del inmueble (...) se realizará como cuerpo cierto, con todos los derechos, usos, costumbres y servidumbres del inmueble, en el estado que se encuentra que es conocido de ambos contratantes, libres de todo gravamen y quedando la promitente vendedora obligada al saneamiento y evicción en conformidad a la ley”.*

d) Se estipuló en la promesa que *“La promitente vendedora entregará la documentación completa para estudio de títulos, dentro del*



*plazo de quince días hábiles, contados desde la fecha de firma de esta promesa” (cláusula 5°).*

e) También se pactó: *“Las partes (...) acuerdan que el contrato definitivo de compraventa se celebrará y otorgará por escritura pública (...) a más tardar el día quince de abril del año dos mil dieciséis quedando sujeta a la condición suspensiva que los títulos se encuentren conforme a derecho y quedando obligada la promitente vendedora a proporcionar la totalidad de los antecedentes legales que se le soliciten para tales efectos”* (cláusula 6°).

De acuerdo al correo electrónico acompañado a folio 103 por las actoras, consta que con fecha 13 de abril de 2016 se comunicó el hecho de que se desistirían de la compra por las observaciones planteadas a los títulos de la propiedad, por lo que solicitaron la devolución de los montos pagados.

f) Por su parte, en la cláusula 7° acordaron que en el evento en que la promitente compradora no cumpla con el contrato prometido en la forma y plazo señalado en la cláusula 6°, el precio pagado (\$10.500.000) quedaría en beneficio de la promitente vendedora a título de indemnización de perjuicios; por su parte, si la promitente vendedora es que la no da cumplimiento, ésta deberá restituir el doble del adelanto de precio a título de indemnización de perjuicios.

g) Por escritura pública de fecha 15 de abril de 2016 otorgada en la Notaría de Concepción de don Carlos Miranda Jiménez, e inscrita a fojas 3367, n° 2268 del Registro de Propiedad de Concepción del año 2016, doña Lorna Galán Cisternas vendió a Erasmo Cano, Comercializadora, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y a Alonso Matías Cano Galán, el departamento n°301 del edificio ubicado en calle Caupolicán n°155, bodega n°2 y estacionamiento n°2.

**11°.-** Que, lo primero que debe señalarse, es que el contrato celebrado por las partes es uno de carácter preparatorio y para que surta efectos civiles debe cumplir con los requisitos que establece el artículo 1554 del Código Civil.



Según dicho artículo, *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1° Que la promesa conste por escrito;*

*2° Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;*

*3° Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;*

*4° Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.”*

Sobre el particular y, analizando el contrato de autos, se puede apreciar que se cumplen a cabalidad los requisitos mencionados, pues el mismo fue celebrado por escritura pública; el contrato prometido es la compraventa de un bien raíz; establece un plazo y condición para su celebración, y en él se especifican las cláusulas propias y necesarias para la celebración de un contrato de compraventa de un bien raíz, por lo que a la luz del artículo 1554 es apto para producir obligaciones.

12°.- Que, la demanda principal de restitución de anticipo de precio se funda en el hecho de que el contrato definitivo no se pudo celebrar porque del estudio de los títulos surgieron dos observaciones que, a juicio de la parte compradora, podrían eventualmente generar nulidades. Como consecuencia de lo anterior, la condición suspensiva a que estaba sujeta la suscripción del contrato definitivo falló (cláusula 6°).

Se observa del contrato de promesa que las partes fijaron un plazo extintivo (“a más tardar el día quince de abril del año dos mil dieciséis”) y una condición suspensiva (“que los títulos se encuentren conforme a derecho”), sujetando la celebración del contrato prometido a este acontecimiento futuro e incierto que debía verificarse en un espacio acotado de tiempo.

Ahora, debe tenerse presente que si la condición suspensiva falla, el derecho y su obligación correlativa no van a nacer, y por tanto, la



expectativa que tenía el acreedor se extingue. Por el contrario, cumplida la condición, el acreedor tiene derecho a reclamar la prestación, en este caso, la suscripción del contrato prometido.

Así las cosas, al fallar la condición suspensiva, no llegó a nacer el derecho de los promitentes comprador y vendedor de celebrar el contrato prometido, ni la obligación correlativa al mismo de obtener que la contraparte lo suscriba.

Lo que las partes no pactaron fue qué sucedería con la promesa en el caso de que los títulos no estuvieran conforme a derecho y qué pasaría con el dinero pagado anticipadamente en el evento de fallar la condición; quedando entregada la facultad de revisar los títulos a la promitente compradora, cumpliendo la promitente vendedora con su obligación de entregar dichos títulos en el tiempo estipulado, hecho no discutido en juicio. Lo único que se estipuló expresamente fue lo que ocurriría en caso de incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes (cláusula 7°).

**13°.-** Que, atendido el razonamiento anterior, la parte demandante solicitó la restitución del dinero dado al momento de la firma de contrato de promesa (\$10.500.000) por haberse extinguido la promesa una vez fallida la condición dentro del plazo extintivo acordado por las partes. En este caso, no se está frente a un problema de resolución de contrato por incumplimiento de obligaciones, sino de término del mismo por condición fallida y plazo extintivo, lo que desencadena la restitución del precio a favor del promitente comprador, puesto que decidir en forma contraria, llevaría a concluir un enriquecimiento injusto por la promitente vendedora al no hacer restitución de un dinero que se pagó como adelanto para un contrato de compraventa que no llegará a celebrarse, debiendo las partes volver al estado anterior a la celebración de la promesa.

**14°.-** Que, para el profesor Peñailillo (El enriquecimiento sin causa. Principio y fuente de obligaciones), el enriquecimiento debe entenderse como toda ventaja patrimonial, provecho o beneficio adquirido, dentro de este concepto se incluye la adquisición de cosas materiales e inmateriales, corporales e incorpóreas, aumento de valor de un objeto que ya se tiene y, la liberación de una obligación o carga, es decir, el enriquecimiento se entiende en un sentido amplio, llegando a discutirse incluso el



enriquecimiento moral. Lo que sí debe entenderse como insuficiente es el enriquecimiento futuro o una simple esperanza.

En consecuencia, habiendo entregado las actoras la suma de \$10.500.000 a doña Lorna Galán Cisternas, y según lo razonado precedentemente, corresponde la restitución de dicho monto por esta última.

Esta suma se reajustará en la misma proporción en que haya variado el IPC entre la presentación de la demanda y su pago efectivo, y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables entre la fecha que quede firme el fallo y su solución.

**15°.-** Que, no obstante lo resuelto, resulta conveniente dejar establecido ciertos puntos.

En primer lugar, constituye una responsabilidad básica de las actoras como promitentes compradoras analizar y cerciorarse que la propiedad cuya adquisición promete se encuentre en condiciones tales que permita efectivamente la celebración del contrato prometido, siendo de su cargo solicitar los certificados respectivos los que se obtienen a requerimiento del interesado en el Registro del Conservador de Bienes Raíces; responsabilidad que concurre aún cuando se establezca en la promesa una cláusula que disponga que el contrato definitivo se sujetará a la condición suspensiva de que los títulos se encuentren conforme a derecho, y más especialmente, cuando se expresó una cláusula como la 4°, en donde se estipuló que ambos contratantes conocían el estado en que se encontraba el inmueble.

En segundo lugar, y siguiendo nuevamente al profesor Peñailillo en su libro Obligaciones, en el derecho de las obligaciones tienen aplicación frecuente una serie de principios que inspiran a la generalidad de las legislaciones y deben orientar asimismo su vigencia práctica, no obstante que no estén todas expresamente consagrados, a saber: la protección de la buena fe, la protección de la apariencia, el respeto a los actos propios y el repudio al enriquecimiento sin causa.

Así, la protección de la buena fe, que consiste en la convicción de actuar lícitamente, importa proteger a quien actúa de buena fe repudiando la actuación de mala fe. En este sentido, lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, en cuanto dispone que “los contratos deben celebrarse de



buena fe". Pues bien, la escritura que contiene el contrato de promesa fue redactada de conformidad a lo dispuesto en el n°1 del artículo 401 del Código Orgánico de Tribunales, esto es, las partes otorgantes fueron las que, de palabra o por escrito, dieron las instrucciones al notario para la extensión del instrumento público (parte final de la cláusula 12°). Lo que ciertamente da lugar a que se produzcan ciertos vacíos o lagunas en la regulación de situaciones que pueden acontecer, como lo ocurrido en autos, a lo que ya se hizo referencia. Ahora bien, y sin perjuicio de ello, fueron las partes las que libremente concurren con su voluntad a la creación de las cláusulas de este contrato preparatorio, por lo que ellas deben estarse a lo estipulado y cumplir lo pactado, lo que no se ve reflejado en la conducta que tuvo la promitente vendedora al suscribir una nueva escritura de compraventa respecto del inmueble de autos el mismo día en que vencía el plazo establecido para la celebración del contrato definitivo (15 de abril de 2016), aún cuando dos días antes, el 13 de abril de 2016, las promitentes compradoras manifestaron a la corredora de propiedades su decisión de no perseverar en el contrato atendida las observaciones que surgieron del estudio de los títulos, solicitando además la restitución de las sumas pagadas (el anticipo de \$10.500.000, la comisión de la corredora de propiedad, los gastos notariales); si bien lo anterior solo importa el título y no la tradición del inmueble (lo que en definitiva tuvo lugar el 26 de abril de 2016), dicha conducta contraviene la buena fe contractual; primero, porque según se lee de los correos electrónicos acompañados, la demandada Lorna Galán no dio respuesta a esta decisión, y segundo, porque sabiendo de ella, se apresuró en la celebración de esta segunda compraventa sin respetar los plazos establecidos.

**16°.-** Que, en cuanto a la indemnización de los perjuicios solicitados, se demanda el pago de la suma de \$3.000.000 o la que estime el tribunal, a título de lucro cesante, consistente en el dinero que dejaron de percibir desde el 15 de abril de 2016 al no haber podido invertirlo o iniciar otros negocios que les habrían permitido obtener dividendos que avalúan en esa suma.

También demandan la suma de \$7.000.000 para cada una por concepto de daño moral, o la suma que el tribunal estime, fundado en las molestias y malos ratos que debieron soportar.



Con respecto al lucro cesante, se desestimará este capítulo, desde que las actoras no allegaron probanzas en pro de su establecimiento, no obstante corresponderles, conforme lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil; teniendo para ello en consideración que por definición, el lucro cesante se refiere a la pérdida de una ganancia futura, esencialmente probabilístico, por lo tanto, requería de una prueba de mucho mayor estándar para su asentamiento y quantum.

Luego, en relación al daño moral, también se rechazará atendido a que la única prueba rendida en este punto es la testimonial, la que a juicio de este sentenciador no logra acreditar de forma clara el sufrimiento que dicen haber sufrido las demandantes.

El haber sufrido daños es una afirmación incorporada por las demandantes, por lo que les corresponde a ellas su prueba. De esta forma, siguiendo a Devis Echandía, su afirmación produce un doble efecto: a) vincula al juez, en cuanto éste tiene el deber de considerarla al adoptar su decisión para definir si se encuentra o no probada y si goza o no de exención de prueba y sus efectos jurídicos, y; b) delimitan los hechos que el juez puede tener en cuenta como fundamento de su decisión al estarle prohibido considerar los no afirmados, cuestión que Carnelutti denominó “poder de la afirmación”. Así las cosas, ponderada la prueba, a juicio de este sentenciador ésta no cumple el estándar necesario para acoger la demanda en este apartado.

17°.- Que, atendido lo resuelto precedentemente, no cabe pronunciarse respecto de la acción subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios. Sin perjuicio de ello, debe aclararse que esta acción supone necesariamente que una de las partes haya incumplido una obligación, y son las propias actoras las que sostuvieron en su demanda que *“la no suscripción del contrato prometido no se debe a incumplimiento imputable a alguna de las partes, sino simplemente de haber fallado la condición suspensiva”* (página 4), una razón más por la cual la demanda subsidiaria también habría sido desechada, así como su solicitud de indemnización de perjuicios.

18°.- Que, en cuanto a la demanda de nulidad absoluta por simulación, las actoras la fundan en que la única razón que tuvo doña Lorna Galán Cisternas para la suscripción del contrato de compraventa de



fecha 15 de abril de 2016 con Alonso Matías Cano Galán y Erasmo Cano, Comercializadora, E.I.R.L, fue sacar el departamento del patrimonio de la primera para así impedir a las demandantes recuperar la suma que se le entregó como adelanto del precio de la compraventa (página 8 de la demanda, punto 14).

No obstante, habiéndose acogido la demanda principal de restitución de anticipo de precio de compraventa, resulta inoficioso entrar a su conocimiento.

**19°.-** Que, las demás probanzas allegadas al juicio en nada alteran las conclusiones a que se ha arribado precedentemente ni tienen la fuerza probatoria suficiente para destruirlas, por lo que sólo se mencionan para los fines procesales pertinentes.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1698 del Código Civil; 144, 160, 170, 342, del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se rechaza, sin costas, la tacha opuesta por la parte demandante a folio 102.

II.- Que se acoge, sin costas, la demanda principal de folio 1, sólo en cuanto se ordena a la demandada Lorna Galán Cisternas pagar a las actoras la suma de \$10.500.000, más reajustes e intereses indicados en el considerando 14° de esta sentencia, y se rechaza en lo demás.

III.- Que atendido lo resuelto, resulta inoficioso pronunciarse sobre la acción subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios y de nulidad absoluta por simulación.

Anótese, regístrese, notifíquese.

Rol 4643-2017.

Resolvió Adolfo Ignacio Depolo Cabrera, juez titular del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162, inciso final, del Código de Procedimiento Civil. Concepción, 20 de noviembre de 2020.





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 06 de septiembre de 2020, 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>