

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-1316-2019
CARATULADO : AGRICOLA Y FORESTAL FVR
LIMITADA/INMOBILIARIA E INVERSIONES ALTOMONTE LIMITADA

Concepción, catorce de Abril de dos mil veinte

VISTOS:

Con fecha 22 de febrero de 2019, comparece EDUARDO TAPIA ELORZA, abogado, Rut. 6.438.986-6, domiciliado en Concepción, Colo Colo 379, oficina 604, en representación de **AGRICOLA Y FORESTAL FVR LIMITADA**, sociedad del giro de su nombre, con domicilio en calle Pedro Aguirre Cerda 1055 San Pedro de la Paz, e interpone demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios, en contra de **INMOBILIARIA E INVERSIONES ALTOMONTE LIMITADA**, Rut. 76.201.909-4, sociedad del giro de su nombre, representada separada e indistintamente por don Claudio Alfonso Lagos Castro, ingeniero, Cédula de Identidad N°11.621.242-0 o por don Jorge Carpo Parra, ingeniero, Cédula de Identidad N°16.178.765-5, todos domiciliados en Km. 0,5 Camino a Santa Juana, condominio Bosque Laguna, sector Idahue, San Pedro de la Paz y en calle Jaime Repullo 2233 Talcahuano, solicitando en definitiva declarar que la demandada debe cumplir fiel e íntegramente el contrato de transacción de 16 de marzo de 2017 y se le apremie a restituir el terreno ocupado por el material de relleno depositado en el mismo, libre del material de relleno, volviendo a su estado natural en la forma convenida, dentro del plazo de 10 días desde que la sentencia quede ejecutoriada o en el que en subsidio el tribunal determine y si no lo hiciera dentro de dicho plazo, se autorice a su parte para ejecutar el retiro del material de relleno antes referido por un tercero a expensas del demandado; que la demandada deberá indemnizar los perjuicios para el caso de no ejecutar el retiro del material de relleno dentro del plazo que el tribunal le fije, estimados en la suma de \$160.413.125.- o, en subsidio, la que el tribunal determine; que la demandada debe pagar las rentas adeudadas ascendentes a \$25.000.000.- y las que se devenguen hasta la restitución o entrega efectiva del terreno ocupado libre de material de relleno depositado en el mismo, más intereses corrientes a contar de la fecha de notificación o de la que en subsidio el tribunal determine, con costas.

Funda su demanda señalando que Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada y Agrícola y Forestal FVR Limitada celebraron un contrato de transacción, cuyas firmas fueron autorizadas ante notario el 16 de marzo de 2017.



Foja: 1

Manifiesta que según este contrato, se dejó constancia que Agrícola y Forestal FVR Limitada es dueña del inmueble ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, que corresponde a la Higuera Norte que formaba parte de un predio de mayor extensión que se subdividió y deslinda: Norte, con Lisandro Espinoza; Sur, con higuera Sur que se adjudicó a la señora Mercedes Ginouvés de Pavés; Oriente, con río Bío Bío y Poniente, con Laguna Chica de San Pedro. Tiene una superficie de 9 hectáreas 9.436 metros cuadrados y su ancho medido en la parte en que el camino a Santa Juana atraviesa este retazo es de 149 metros cuadrados 50 centímetros. El dominio está inscrito a fs. 920 N° 661 del Registro de Propiedad de 2015 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz.

Sostiene que, por su parte, Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada es dueña del sitio (lote R) ubicado en calle Camino del Sur N° 495 comuna de San Pedro de la Paz, que tiene una superficie aproximada de 9.652 metros cuadrados y deslinda: Norte, en 23,15 metros con camino del Sur, en 216,9 metros con lote c guión uno, en 16 metros con lote c guión tres, en 16 metros con lote c guión cuatro, en 16 metros con lote c guión cinco, en 16 metros con lote c guión seis, en 16 metros con lote c guión siete, en 16 metros con lote c guión ocho y en 14,40 metros con lote c guión nueve; Sur, en 301,3 metros con propiedad de Antonio Faúndez Rebolledo; Oriente, en 32 metros con lote c-tres, en 42 metros con lote c 3 guión diez, con camino vecinal de por medio y Poniente, en 32,45 metros con lote c guión uno, en 58,2 metros con laguna San Pedro. El rol de este inmueble fusionado es 12023-28. Está inscrito a fojas 7643 N° 3958 del Registro de Propiedad de 2014 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz.

Añade que en el predio de Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada se construye un condominio denominado Condominio Bosque Laguna Edificio I y II y siendo colindantes los terrenos antes individualizados, se convino en que Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada hiciera uso de una franja aproximadamente de 50 metros de largo y 20 metros de ancho por el deslinde Sur del inmueble de propiedad de Agrícola y Forestal FVR Limitada con el fin de generar un derrape desde el predio colindante y la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada se obligó una vez terminadas las faenas a extraer y limpiar a su costo todo material que existe sobre el inmueble de Agrícola y Forestal FVR Limitada. El acceso a la franja individualizada precedentemente se acordó destinarlo exclusivamente para el tránsito de maquinarias y camiones que participen en el retiro del material, no así para generar obras de cualquier tipo o naturaleza ajenos al destino indicado.

Afirma que Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada se obligó a pagar la suma de \$1.000.000.- por el uso de la franja descrita, a contar del mes de noviembre de 2016 y hasta la fecha del retiro total del material y franja de acceso que ocupe en el inmueble de Agrícola y Forestal FVR Limitada. Se entenderá por retirado el material cuando el terreno de esta última sociedad quede en condición y estado inicial a nivel de



Foja: 1

terreno natural. Se fijó como fecha de término de esa faena como máximo el mes de abril de 2017 y las rentas se seguirán devengando hasta que se cumpla con el retiro del material y franja de acceso en las condiciones indicadas.

Agrega que el pago debía efectuarse dentro de los diez primeros días de cada mes, sin embargo, las rentas se pagaron hasta el mes de enero de 2017, por lo que la demandada adeuda \$1.000.000.- mensual desde el mes de febrero de 2017, lo que suma hasta la fecha \$25.000.000.- hasta el mes de febrero de 2019.

Precisa que el volumen total del material de relleno vertido sobre el terreno de su representada, según estudio técnico efectuado por ingenieros independientes, es de 4.606 metros cúbicos, y la extracción, hasta volver el terreno a su estado inicial, tiene un costo de \$160.413.125.- con IVA incluido.

Refiere que la demandada asumió obligaciones contractuales y al efecto ha incurrido en incumplimiento pues no ha pagado las rentas acordadas, no ha restituido la porción de terreno ocupado libre de material de relleno depositado y acumulado y ha causado perjuicios, pues impide el uso que pueda su parte darle a ese terreno. Su parte, en cambio, ha cumplido con sus obligaciones pues hizo entrega del terreno para el fin indicado y la prueba más evidente es el material acumulado y que fue puesto allí por la demandada permanece en el predio. En conclusión, tales incumplimientos autorizan a su parte para demandar, ejercitando la acción de cumplimiento de contrato, con más indemnización de perjuicios y costas en favor de su parte, conforme a lo que disponen los artículos 1489, 1545, 1551, 1553 N°. 1, 2 y 3, 1556, 1557 del Código Civil.

Arguye que el incumplimiento contractual de la demandada ha ocasionado perjuicios a su representada, los que han sido valuados en \$160.413.125.- correspondiente al costo de retiro del material de relleno depositado en el terreno antes referido.

Con fecha 7 de marzo de 2019, consta la notificación de la demanda efectuada a don Claudio Alfonso Lagos Castro y don Jorge Carpo Parra, en representación de la demandada Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada.

Con fecha 28 de marzo de 2019, el **demandado contestó la demanda** deducida en su contra, solicitando su total rechazo.

Funda su contestación realizando referencia al contenido del libelo de la demandante, para luego señalar respecto a las imputaciones y alegaciones formuladas por la contraria, que en marzo del año 2015, en reunión con oficina de proyectos de Alejandro Pizarro (asesor directo del señor Versluys) y asociados, donde solicitaron los servicios de proyecto sanitario de agua potable y alcantarillado de su proyecto inmobiliario Bosque Laguna etapa 1 y 2, el sr Pizarro les propone incluir en la urbanización una servidumbre a favor de Essbio con el objeto de construir un colector público que diera factibilidad de conexión de servicios sanitarios al terreno del actor, a cambio de esta inversión adicional correspondiente a una cesión de una franja de terreno a Essbio y las obras adicionales para la construcción de un colector público,



Foja: 1

comprometiéndose el demandante a dar libre acceso y circulación por su terreno con acceso en camino del sur 365 (rol 12022-00101) e Higuera Norte sector Idahue, San Pedro de la Paz a su obra ubicada en lote camino del sur 495, lo que facilitaba ostensiblemente las maniobras operativas de las obras a ejecutar en su proyecto.

Relata que, luego, en el mes de abril de 2015, en reunión realizada con Versluys se acuerda de palabra lo indicado en anteriormente y, además, Versluys se compromete a facilitar una franja no definida en m2 para estacionar vehículos y dejar materiales en tránsito a la obra. Teniendo presente que se confió en la asesoría de Pizarro quien era el promotor de este acuerdo.

Refiere que, al iniciar noviembre, el demandante ofrece dejar tierra en su terreno ya que estaba realizando un relleno en su terreno de camino del 365. Producto de estas maniobras, en septiembre del 2015, se acopio un volumen considerable de tierra en el terreno del actor, que no fue utilizada finalmente en su relleno, permaneciendo por un tiempo más prolongado, siendo retirada posteriormente.

Precisa que en marzo de 2016, producto de los permanentes reclamos del demandante, por la gran cantidad de vehículos estacionados en su terreno y acopio de tierra, aceptaron con el objeto de mantener la buena convivencia, arrendarle una franja de tierra de 50x30, colindante a su obra en terreno higuera norte, para usar como instalación de faena y acopio materiales por un monto de 600 mil mensuales, a pesar de que inicialmente él se había comprometido con facilitar una franja cuando se hizo el acuerdo inicial.

Expone que en agosto del mismo año, el señor Pizarro les informa que deben construir una cámara en el terreno del demandante, ya que el proyecto del colector que había diseñado así lo contemplaba, sin embargo, inicialmente siempre se acordó dejar un tubo pasado hasta el deslinde del terreno de Versluys y no construir una cámara, lo que implicaba una inversión aun mayor a la considerada. A esa altura y la presión por terminar el colector y poder recepcionarlo con el objeto de cumplir con los plazos de la obra, accedieron a evaluar esa alternativa. Pizarro les propuso realizar un relleno tipo aterrazado hacia el terreno de Versluys y así alcanzar la cota de la cámara indicada en el proyecto. Para tal efecto ellos debían presentar un proyecto que debía ser aprobado por la contraparte.

Afirma que para ellos era factible realizar este talud aterrazado y cámara bajo ciertas condiciones técnicas y operativas, sin embargo, por las exigencias del sr. Versluys y su ingeniero, que superaban en forma excesiva los costos considerados para la solución del deslinde y después de varias reuniones sin llegar acuerdo, tomaron la decisión, en diciembre 2016, de no hacer la cámara ni relleno en el terreno de Versluys, por considerar que estaba fuera de su alcance económico y estaba fuera de todos los compromisos adquiridos.

Adiciona que, además, notaron que claramente la intensión de parte de Verslyus y Pizarro de sacar beneficios unilaterales y fuera de todo equilibrio ya que toda la



Foja: 1

inversión y gastos lo estaba realizando su representada en favor del demandante y él no estaba desembolsando ningún recurso, también les molestaron las actitudes impositivas y descontroladas de Versluys al hostigar permanentemente al personal de obra y socios.

Arguye que en diciembre de 2017, producto de su negativa de construir la cámara y comunicar su intención de construir un muro con un tubo para conectar el colector como se acordó inicialmente, el sr. Versluys tomo una actitud muy confrontacional y los amenazó con una demanda producto de un supuesto derrape que se generó en el deslinde donde estaban construyendo el colector que habían acordado. El motivo que adujo fue que no pidieron autorización, sin embargo, él sabía que estas maniobras eran parte de la ejecución del colector que acordaron. Pero como no tenían un acuerdo escrito ni contrato accedieron a las presiones de compensarle económicamente o iniciaría acciones legales por el derrape de material.

Señala que, en febrero de 2017, para evitar tener problemas legales con la obra y considerando que estaban en proceso de tramitar la recepción final, accedieron a las demandas de dinero de Versluys, pero bajo la condición de dejar el acuerdo por escrito de compensación y también el acuerdo inicial de la obligación de dar acceso a la obra a cambio del colector público.

Aduce que, en marzo de 2017, se firma el acuerdo compensatorio indicado en documento transacción, donde se indica el uso de una franja para retirar material de derrape y además se indica acuerdo transacción de colector y acceso a obra. A pesar de realizar pagos por compensación indicados en transacción, Versluys realiza un reclamo en Municipalidad de San Pedro de la Paz, solicitando expresamente que no se les dé la recepción de la obra lo que indica claramente la intención de Versluys de ocasionarles un perjuicio aun habiendo un acuerdo escrito de por medio, y que su parte había cumplido en todos sus puntos.

Expone que, el 6 de abril de 2017, Versluys cierra acceso a obra e instalación de faena después de realizar un segundo pago, totalizando cinco millones de pesos, poniendo un candado y amenazando con enviarlos a Carabineros si abrían el portón. Su argumento es que estaban construyendo un muro de contención deslinde sur por su lado, aunque el muro esté dentro de su deslinde el alude a que están realizando maniobras por su terreno, aunque estas eran en función de terminar colector público y contener tierra para poder retirar el derrape que se generó en su terreno.

Sostiene que, en mayo de 2017, se presenta recurso protección, el cual se gana en instancia de Corte de Apelaciones y Corte Suprema de Justicia.

Añade que, en abril de 2017 a marzo de 2019, el actor recurre a todo tipo de maniobras para tratar de impedir el normal funcionamiento de las obras que estaban ejecutando, en primer lugar, mantiene el acceso cerrado sin posibilidad de transitar por su terreno como se había acordado contractualmente, realiza constantes reclamos a la Municipalidad de San Pedro, sin tener resultados que lo favorezcan ya que su obra siempre contó con los permisos y proyectos aprobados para su correcta ejecución.



Foja: 1

También se encargó de hostigar permanentemente al personal de obra increpándolos en duros términos manifestando su animadversión en contra de su empresa y personas. Se encargó de convencer a los vecinos colindantes del camino vecinal, que era el único acceso limitado que nos quedaba para ingresar a la obra de que instalaran un portón con el objeto de impedir la circulación de nuestros vehículos y maquinarias y así poder bloquear y paralizar la obra. El portón fue instalado pero los vecinos accedieron a darnos acceso debido a que nosotros también éramos vecinos colindantes y con derechos de circulación.

Afirma que en marzo de 2018, su empresa gana recurso de protección que es ratificado en Corte Suprema y se solicita al señor Versluys les de libre acceso a la obra según se dictaminó en sentencia judicial, sin embargo, este señor no cumplió con el dictamen y mantuvo su conducta de incumplimiento contractual y con la justicia hasta la fecha, es así que la excepción de contrato no cumplido en autos se da de una forma perfecta al ser el actor quién incumple el contrato y no nos permite llevar a efecto nada de lo estipulado, nunca hubo derrape y el poco que existió al principio producto de lo normal de la construcción lo retiraron, lo cual probaran en la instancia procesal correspondiente, sumado al hecho de que él cerró el acceso, con todas las consecuencias que de ello deriva. Es así que de arriendo nada se debe toda vez que al encontrarse el portón cerrado por el actor de manera unilateral e intempestiva no es posible cumplir en absoluto ninguna obligación contractual.

Concluye señalando que ya en ese mes su empresa se encuentra en última etapa para término de la segunda etapa de su proyecto y solicitud de recepción de obras definitivas. Producto de las acciones apuntadas a afectar el normal funcionamiento de su obra en construcción, lo que se tradujo en cierre de acceso principal y por consiguiente el impedimento de ingreso de maquinaria pesada a la obra, generando un problema logístico de relevancia debido a tener que acceder por un pasaje camino vecinal (de ancho 3 mt) con vehículos de tamaño menor, trasladando materiales a pulso y con la obligación de arrendar un terreno aledaño para ingresar el hormigón con bombas y tuberías para poder dar avance a la obra, por nombrar alguno de los problemas generados por el actuar de versluys. Estas acciones generaron un atraso de más de seis meses a la obra, con los consiguientes perjuicios económicos que les ha conllevado.

En el **primer otrosí** de su presentación, dedujo **demanda reconvencional** de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de **SOCIEDAD AGRICOLA Y FORESTAL FVR LIMITADA**, en adelante también “**AGRICOLA Y FORESTAL**”, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Francisco Javier Versluys Rubio, ingeniero comercial, ambos con domicilio en calle Pedro Aguirre Cerda 1055, comuna de San Pedro de la Paz.

Funda su demanda reconvencional, señalando que en el mes de abril del año 2014, su representada adquiere una propiedad en sector Idahue San Pedro de la Paz, por medio de escritura pública de compraventa, ubicada en Camino del Sur número



Foja: 1

365, la cual colinda en la parte sur, con inmueble (Hijuela Norte) de propiedad de Agrícola y Forestal. Posteriormente se prepara un proyecto inmobiliario consistente en un condominio de dos edificios de 24 y 36 departamentos respectivamente y en el mes de noviembre del mismo año, Banco Security aprueba financiamiento de costo construcción para la ejecución del proyecto inmobiliario.

Manifiesta que en marzo del año 2015, en reunión con despacho de Ingenieros y Constructores de proyectos, Alejandro Pizarro y Asociados, su representada solicitó los servicios de planificación y ejecución de proyecto sanitario de agua potable y alcantarillado para condominio inmobiliario Bosque Laguna etapa 1 y 2. En la negociación de dichos servicios, el Sr. Pizarro (quien también presta sus servicios profesionales al demandado) propone construir un colector público que dé factibilidad de conexión de servicios sanitarios al terreno del demandado, lo que necesariamente conllevaba incluir en la urbanización una servidumbre sanitaria a favor de ESSBIO S.A.

Sostiene que como contraprestación de esta inversión adicional, correspondiente a una cesión de una franja de terreno a ESSBIO S.A. y las obras adicionales para la construcción de un colector público, el demandado de auto, a través de su representante legal, don Francisco Versluys Rubio, constituyó en el contrato de transacción, suscrito ante notario público de San Pedro de la Paz con fecha 16 de marzo de 2017, un derecho de tránsito y circulación por el predio de propiedad de Sociedad Agrícola y Forestal FVR Ltda., correspondiente al Lote D-4 ubicado en Camino del Sur 365, Sector Idahue, San Pedro de la Paz, en las condiciones que en dicho contrato se especifican.

Afirma que previo a la firma del contrato de transacción, en el mes de abril de 2015, en reunión realizada con el demandado, se acuerda de palabra lo indicado en párrafo anterior y, además, el Sr. Versluys se compromete a facilitar a Altomonte una franja no definida en m2 para estacionar vehículos y dejar materiales en tránsito a la obra. Siempre teniendo como mediador y asesor de confianza al sr. Pizarro quien era el principal promotor y planificador de este acuerdo.

Indica que, con el inicio de la obra de construcción, se produjeron algunos movimientos de tierra indispensables y de ordinaria ocurrencia en una obra de construcción para sentar los cimientos del primero de los edificios. En el mes de julio de 2015, el demandado ofrece a su representada dejar la tierra removida de la obra, en su terreno, ya que estaba realizando un relleno controlado, y dicha tierra le servía para ese fin. Producto de estas maniobras en septiembre del mismo año, se acopió un volumen considerable de tierra en el terreno de la demandada, la cual no fue utilizada finalmente en su relleno y permaneció por un tiempo sin ser retirada.

Expresa que, en el mes de marzo de 2016, producto de los permanentes reclamos del demandado, ya que según su apreciación se estacionaban una gran cantidad de vehículos en su terreno y el acopio de tierra que el mismo autorizó, acordaron, con el objeto de mantener la buena convivencia celebrar un contrato de arriendo de una franja



Foja: 1

de tierra, ubicada en la Higuera Norte, de 50x30mts. De dimensión, colindante a la obra de construcción, para usar como instalación de faena y acopio materiales, por un canon de arriendo de \$600.000.- pesos mensuales.

Precisa que el sr. Alejandro Pizarro, encargado del proyecto sanitario, en el mes de agosto de 2016, le informa a su representada que deben construir una cámara de XXXXXXXXXXXX (sic), en el terreno del demandado, ya que el proyecto de colector público que él mismo había diseñado así lo contemplaba. Hace presente que para su representada bastaba con hacer un colector privado de aguas servidas y conectarlo a la red pública, pero finalmente se accedió a construir este colector público, como forma de pago del derecho de tránsito y circulación que se constituyó por contrato de transacción. Así mismo, sostiene que el acuerdo inicial contemplaba la instalación de un ducto de acople al colector público, que iría desde un extremo de dicho colector ubicado en la propiedad de Altomonte y hasta el deslinde sur de dicha propiedad con el terreno correspondiente al lote Higuera Norte de propiedad de Sociedad Agrícola y Forestal FVR Ltda., ya que la construcción de una cámara de XXXXXX (sic), implicaba una inversión aun mayor a la considerada, ascendiente a la suma de \$150.000.000.-, aproximadamente, versus el colector público de un costo de \$40.000.000.- aproximadamente.

Indica que habiendo transcurrido un año desde el inicio de las obras de construcción, y principalmente debido a la presión por terminar el colector y poder recepcionarlo para cumplir de esta forma con la planificación y plazos de la obra, su representada accedió a evaluar, proyectar y cotizar la construcción de una cámara de XXXXXX (sic) en el terreno de propiedad de la demandada. El Sr. Alejandro Pizarro, encargado del proyecto sanitario, propuso realizar un relleno tipo aterrazado hacia el terreno del demandado y así alcanzar la cota de la cámara indicada en proyecto, para cumplir con las normas de seguridad.

Arguye que para tal efecto su representada debía presentar un proyecto de construcción de cámara de XXXX (sic) el cual debía ser aprobado por la contraparte ya que además de intervenir el terreno de propiedad de la demandante se debía intervenir el terreno de propiedad de Agrícola y Forestal. Una vez que su representada hizo la proyección de la construcción de dicha cámara, determinó que era factible la realización de un talud aterrazado y cámara, bajo ciertas condiciones técnicas y operativas; sin embargo las exigencias del Sr. Versluys y su ingeniero Sr. Pizarro, hacían que el presupuesto considerado para dicho obra, fueran superados de forma excesiva. Después de varias reuniones sin llegar a un acuerdo, se tomó la decisión, en el mes de diciembre de 2016, de no hacer la cámara ni relleno solicitados en el terreno del demandado, por considerar que estaba fuera del alcance económico de su representada y por considerar además que sobrepasaba los límites de todos los compromisos adquiridos, concluyendo que se trataba de un abuso por parte del Sr. Versluys desechando de esta forma la construcción de la cámara señalada.



Foja: 1

Hace notar que la intensión por parte del demandado y de su ingeniero el Sr. Pizarro, era obtener beneficios económicos lejanos de todo equilibrio en las prestaciones acordadas, ya que toda la inversión y gastos de proyección y construcción los estaba realizando y debía realizar su representada en favor del demandado, sin que este último hiciera ningún tipo de inversión. Y aun cuando la obra en cuestión lo beneficiaba en gran parte.

Añade que, en el mes de diciembre de 2016, producto de la negativa de Inmobiliaria e Inversiones Altomonte de hacer la cámara y de la comunicación formal al sr. Francisco Versluys de esta decisión, se informa que en su defecto se procederá a la ejecución de la obra acordada inicialmente, esta era la de construir un muro capaz de soportar el tubo de conexión al colector público a favor del predio Hijueta Sur de propiedad de la demandada. Una vez tomada la decisión y comunicada, el demandado tomó una actitud confrontacional e intransigente y amenazó a su representada con iniciar acciones legales en su contra, producto de un derrape de terreno que se generó en el deslinde sur, donde “ALTOMONTE” construía el colector que se había acordado.

Afirma que las razones aludidas por el sr. Versluys Rubio, es que a su juicio, su representada debió pedir autorización para realizar estas maniobras (generación del derrape y construcción del muro, muro que está construido dentro de los límites de la propiedad de su representada), sin embargo, tanto el Sr. Versluys como sus asesores técnicos sabían que estas maniobras eran parte de la ejecución del proyecto de colector público que se había acordado entre las partes.

Arguye que pese a lo relatado en las líneas previas y dado que no existía acuerdo escrito, solo se contaba con el proyecto de construcción del colector público, su representada accedió a las presiones efectuadas por el sr. Versluys Rubio en orden a compensar económicamente los posibles daños generados por el derrape y de esta forma evitar un eventual juicio por dicha causa. Es así como en el mes de marzo del año en curso, y para formalizar todos los acuerdos verbales previos, se firma ante notario público de San Pedro de la Paz, una transacción, la cual está compuesta de dos cuerpos, correspondiendo el primer acápite “Del uso de franja deslinde sur” a una convención compensatoria por la suma de \$7.000.000.-, donde se acuerda el pago de esa cifra de dinero en tres parcialidades de \$xxxx (sic) cada una, compensando el derrape y el uso de una franja de aproximadamente 20 x 50 metros, ubicada en la hijuela norte, para efectos de la circulación de vehículos para retirar el material resultante producto del derrape. En el segundo acápite del contrato de transacción, denominado “Del colector público” se acuerda que Altomonte tramitaría la aprobación del colector público y constituiría servidumbre sanitaria a favor de la empresa Essbio S.A., avaluados ambos ítems en la suma de \$57.567.367.-, lo que permitiría a la demandada tener factibilidad de conexión al sistema público de alcantarillado y aguas servidas, con la contraprestación que Sociedad Agrícola y Forestal FVR Ltda., autorizaría la circulación y tránsito de vehículos de diversa naturaleza, incluidos los de carga y descarga requeridos por Altomonte o



Foja: 1

terceros contratistas , con acceso por norte y salida sur poniente del terreno ubicado en Camino del Sur número 395, Sector Idahue, San Pedro de la Paz, correspondiente al Lote D-4, de propiedad de la demandada, hasta la recepción definitiva del Edificio Bosque Laguna II.

Refiere que inmediatamente suscrito el acuerdo y realizado el pago señalado en el numeral anterior, el Sr. Versluys de mala fe, realiza un reclamo ante la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, solicitando como medida de mitigación y solución al derrape, la construcción de un muro de contención o control de talud y requiriendo así mismo, de manera expresa se le niegue a su representada, por parte de la I. Municipalidad de San Pedro de la Paz, el decreto de recepción de la obra, lo que impediría la entrega de los departamentos a sus futuros dueños y arribaría en el incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa suscritos entre la Inmobiliaria y sus clientes, futuros propietarios de las unidades que conforman el Edificio Bosque Laguna I. Este hecho indica claramente que la intención del demandado era ocasionar un perjuicio a Altomonte, pese a existir un acuerdo de por medio.

Señala que el día 12 de abril de este año, en el transcurso de la tarde y a vista y paciencia de los trabajadores de la obra y los vecinos del sector, el Sr. Francisco Javier Versluys Rubio se dirige al inmueble ubicado en camino del sur número 365 de propiedad de Sociedad Agrícola y Forestal FVR Ltda. y cierra con un candado el portón de acceso al camino que tiene entrada por el norte de dicha propiedad y salida por el sur poniente, que conecta con la obra de construcción de Altomonte, y que según el contrato de transacción es el que permite el acceso a la obra e instalación de faena a Altomonte y terceros contratistas.

Hace presente que este hecho se produjo inmediatamente después de realizado el segundo pago, totalizando \$5.000.000.-, lo que es un indicador de mala fe por parte del representante legal de la demandada, quien además procede a amenazar con enviar a Carabineros de Chile si su representada abría el portón. Su argumento es que Altomonte estaba construyendo el muro de contención del deslinde Sur por “su lado”, pero dicha situación no es así, toda vez que el muro se encuentra dentro del deslinde de la propiedad de su representada.

Expresa que lo que si es efectivo es que en la franja sur del inmueble de propiedad de la demandada, se están realizando maniobras (autorizadas por el Sr. Versluys en la transacción) por su terreno, con la finalidad de terminar el colector público y contener la tierra y poder retirar el material del derrape que se generó en su terreno, labores que dicho sea de paso no han podido concluirse, debido que el acceso está cerrado y no han podido ingresar los camiones encargados de retirar el material proveniente del derrape, labores que debieron estar finalizadas el 30 de abril.

Afirma que desde que el sr. Francisco Javier Versluys Rubio cerró el portón de acceso al camino que se había comprometido en contrato de transacción, su representada ha tenido que incurrir en gastos extraordinarios con dos finalidades, la



Foja: 1

primera de ellas, cumplir con las obligaciones contraídas con la empresa mandante y con los clientes y, por otra parte, no paralizar la obra de construcción de los Edificios Bosque Laguna I y II, hecho que si se hubiese producido o produjese en el futuro, significaría pérdidas económicas, de empleos, de inversión, de contratos, solo por nombrar a algunas.

Precisa que según lo explicado su representada ha tenido que contratar extraordinariamente los siguientes servicios: a) arriendo de maquinaria y camiones de menor envergadura, para efectos de hacerlos ingresar por el camino vecinal y poder y trasladar en una mayor cantidad de viajes, los fierros y moldajes ocupados en la construcción; b) arriendo de una franja de terreno de vecino colindante con el predio de Altomonte, para efectos de instalar un ducto y transportar concreto a la obra, lo que antes del hecho doloso, se hacía con camiones transportadores de concreto, los cuales accedían a la obra mediante el camino a que se refiere la transacción y; c) contratación de mano de obra, que cubra las tareas de carga y descarga que antes del cierre se realizaban mecánicamente.

Destaca que el acuerdo formalizado en escritura de transacción que suscribieron ambas partes a través de sus representante legales, las beneficiaba recíprocamente, por una para a Agrícola y Forestal facilitándole la ejecución de una obra para adherirse a la red pública de aguas servidas y a Altomonte, por la facilidad de acceso mediante el camino preexistente en el Lote D-4, Camino del Sur 395, el cual permitía acceso fácil y directo a la instalación de obra y faena y a la obra propiamente tal, a vehículos de mayor envergadura, como grúas, camiones de carga y de concreto , materiales de construcción y en general todos aquellos vehículos que no podían acceder por el camino vecinal.

Culmina señalando en cuanto a los daños, que todos estos se reservarán en base al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 16 de abril de 2019, la demandante principal evacuó el trámite de la réplica de la demanda principal, indicando que la demandada narra hechos relativos a conversaciones, negociaciones y tratativas que habrían ocurrido entre diversas personas pero que no corresponden a la realidad, por lo que niegan tales hechos en la forma así expuesta.

Reitera que la demandada ha incumplido un contrato y que ese incumplimiento ha causado perjuicios a su parte, por lo que la demanda deberá ser acogida.

Expresa que al parecer se ha opuesto la excepción de contrato no cumplido, y así debemos suponerlo porque no se observa con nitidez. Al respecto expresa que como las peticiones deben ser hechas con claridad y precisión, el tribunal deberá desestimarla al no estar procesalmente opuesta.

Afirma que, con todo, de admitirse que dicha excepción fue opuesta, ella deberá ser rechazada porque no se dan los supuestos normativos del artículo 1552 del Código Civil, norma que transcribe a continuación.



Foja: 1

Añade que la exceptio non adimpleti contractus supone que existen obligaciones de ambas partes emanadas de un mismo contrato, pero no cuando una deriva de un contrato distinto o de otra situación de hecho diferente.

Afirma que precisamente, el pretendido incumplimiento de contrato no deriva de la sociedad que representa y nunca ha ocurrido.

Manifiesta que para rechazar esta excepción baste con señalar que el señor Francisco Versluys no asumió personalmente ninguna obligación derivada del contrato de transacción porque no fue parte del mismo. Por tanto, el recurso de protección a que se alude en la contestación de demanda no viene al caso. Incluso en dicho recurso hay antecedentes que demuestran que la existencia temporal de un portón, que fue retirado en cumplimiento del fallo del recurso de protección, no fue instalado por la sociedad que representa, y que su lugar de ubicación correspondía a un predio del señor Versluys a título personal, inscrito a fs. 259 N° 163 del Registro de Propiedad de San Pedro de la Paz del año 2014, inmueble denominado Lote D-4 que no dice relación alguna con el inmueble a que se refiere el contrato de transacción. Se trata de inmuebles y personas distintas y el portón que existió temporalmente, no instalado por su representada, tuvo como finalidad evitar el tránsito por la llamada faja de cesión vial que el señor Versluys debía urbanizar en la subdivisión aprobada del Lote D-4, y por tanto debía pavimentar pues así fue aprobada dicha subdivisión.

Sostiene que, por lo demás, no resulta creíble que no se haya cumplido una sentencia en recurso de protección, cuando hay medidas de apremio para lograrlo. A mayor abundamiento, se acreditó que el 11 de mayo de 2018 tal portón de acceso a la "Faja Cesión Vial" del Lote D-4 había sido retirado por el señor Francisco Versluys, según acta notarial acompañada en dicho recurso. A ello se agrega que la obra en construcción, Condominio Bosque Laguna I y II jamás estuvo impedida de acceso a su predio pues sus vehículos transitaban por Camino Vecinal sin inconveniente hasta empalmar con el predio Higuera Norte de la sociedad que representa e ingresaban al dicho terreno hasta el día de hoy. Entonces, jamás se ha impedido el tránsito de vehículos a través de la Higuera Norte hacia el predio de la demandada, con lo cual se ha cumplido lo pactado en el contrato de transacción.

Arguye que, si los hechos impeditivos de tránsito o acceso se imputan al señor Versluys como persona natural y a otro predio, Lote D-4, no viene al caso la excepción opuesta. Menos aun si desapareció el presunto incumplimiento el 11 de mayo de 2018, con lo cual la demandada no puede hacer valer tal excepción porque no hay obligación alguna incumplida por la sociedad que representa a la fecha de presentación y notificación de la demanda, ni nunca antes.

Con fecha 16 de abril de 2019, la demandada reconventional contestó la demanda deducida en su contra, solicitando su rechazo, con costas.



Foja: 1

Expresa que la demanda reconvencional carece de sustento legal y no cumple con una debida formulación y por tal motivo deberá ser rechazada. Reitera para todos los efectos legales, lo aseverado en la réplica precedente.

Expresa que la reconvención reproduce los hechos de su contestación de demanda, pero en un relato que no se ajusta a la realidad y pretende establecer que por parte de su representada ha habido incumplimiento al contrato de transacción, lo que desde luego niegan pues la sociedad que representa no ha impedido ningún acceso a la obra en construcción del Condominio Bosque Laguna I y II. Los hechos no ocurrieron como se relatan y ello obedece a una narración interesada o parcial. No es su representada quien ha impedido la circulación de vehículos a la obra en construcción; por el contrario, el acceso sigue vigente hasta el día de hoy pues la demandada accede por Camino Vecinal e ingresa al predio Higuera Norte de su representada en el punto de empalmar con este predio. Cuando existió un portón, éste se instaló en otro predio denominado Lote D-4, ajeno al contrato de transacción, y no lo hizo la sociedad que representa; y tal cierre en ese otro predio tuvo como finalidad impedir tránsito por la Faja de Cesión Vial del lote D-4 que debía ser pavimentada por el señor Versluys como propietario de ese lote -no por su representada- pues era condición para autorizar la subdivisión del señalado Lote D-4.

En resumen, sostiene que el actor reconvencional siempre ha tenido y tiene acceso a la obra en construcción por Camino Vecinal y luego por el predio Higuera Norte de su representada. Y consta en el recurso de protección, finalmente, que hace prácticamente un año el portón fue retirado en el Lote D-4, aunque nada tenga que ver con la propiedad del presente litigio.

Precisa que se señala que su parte habría ejecutado actos de entorpecimiento, porque pidió a la Municipalidad la construcción de un muro de contención en la propiedad vecina de la demandada, pero esa era la mínima precaución que cualquier propietario haría si se ha construido en ladera de cerro, en la parte alta, retirando la vegetación en un corte de terreno profundo que amenaza el predio de su representada ubicado colindante en la ladera más abajo. Es un mero acto de conservación y cuidado y no puede calificarse de maniobra de entorpecimiento. Cuando acompañe fotografías del tremendo corte en el cerro y la amenaza de derrumbe desde el predio del demandado hacia el predio de su representada, el tribunal podrá apreciar que la mínima diligencia era solicitar el muro en cuestión y así lo entendió la Dirección de Obras Municipales que es un tercero ajeno a la transacción. Y efectivamente la demandante reconvencional debió construir dicho muro.

Afirma que la sociedad que representa no ha causado perjuicio alguno al actor reconvencional y no es efectivo que haya cerrado el predio de su propiedad objeto de la transacción. El señor Versluys, a título personal, lo hizo temporalmente en otro predio, de su dominio como persona natural, que es el Lote D-4 inscrito a fs. 259 N° 163 del



Foja: 1

Registro de Propiedad de San Pedro de la Paz del año 2014 y que no figura en el contrato de transacción.

A mayor abundamiento, opone la excepción de contrato no cumplido que autoriza el artículo 1552 del Código Civil, pues Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada no delimitó el sector de tránsito vehicular ni construyó cerramiento con polines a una distancia de 2,5 metros cada uno y alambres de púa procurando evitar el tránsito y depósito de escombros, por parte de terceros, así como la circulación de animales por el resto del predio, como consta de lo estipulado en el contrato de transacción, Cláusula 4 referente a Colector Público, letra a) en que asumió tal obligación. No puede, entonces, pretender el cumplimiento de una obligación estando en mora de cumplir por su parte su obligación. Además, no ha pagado las rentas estipuladas en la cláusula 4 Uso de Franja Deslinde Sur, letras b) y c) ni ha retirado el material acopiado en el predio de su representada dentro del plazo estipulado, con lo cual está impedido de ejercer la acción que invoca.

Por último, indica que es improcedente plantear la existencia de daños en la forma que lo hace la reconvención, considerando especialmente que la acción de perjuicios carece de autonomía según lo que establece el artículo 1489 del Código Civil, lo que es motivo suficiente para su rechazo.

Con fecha 8 de mayo de 2019, la demandada reconvencional evacuó el trámite de la dúplica de la demanda reconvencional, señalando que al no haberse evacuado el trámite de la réplica en la reconvención, no hay mayores hechos o análisis que efectuar.

Con todo, expresa que la reconvención no podrá ser acogida porque carece de objeto, no contiene peticiones y no cumple con los requisitos necesarios de toda demanda para que su parte pueda defenderse frente a peticiones concretas. En efecto, se deduce "demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual" en contra de su representada, y luego se narran hechos que no son efectivos en la forma propuesta. Pero no existe un párrafo o una línea en la cual se expongan los perjuicios que se dice haber sufrido, ni de donde derivan o su causa (nexo causal), ni en qué consisten, ni a quien deben ser imputados.

Manifiesta que esta particular demanda finaliza así "DAÑOS: Todos estos se reservarán en base al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil". Ello significa que no se han señalado en qué consisten los daños y perjuicios; no existe una relación de causalidad donde pudiera sostenerse que de un incumplimiento contractual se han derivado determinados daños; no existe ninguna petición, requisito esencial de toda demanda y por lo mismo no se pide nada. Por lo demás, una supuesta acción indemnizatoria en materia contractual requería una petición de cumplimiento o resolución de contrato pues la acción indemnizatoria no es autónoma (artículo 1489 del Código Civil). Si no existe petición de condena de perjuicios, no se puede reservar discutir su especie y monto. La demanda señala que, respecto de los daños "TODOS estos se reservarán (...)". Entonces, en ningún caso el tribunal podría condenar a su parte



Foja: 1

a resarcir perjuicios si no existe petición en tal sentido, como tampoco existe petición de declarar la resolución o el cumplimiento de un contrato.

Con fecha 5 de junio de 2019, se llevó a efecto audiencia de conciliación decretada en la causa, con la asistencia del abogado de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada; llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce atendida la rebeldía anotada.

Con fecha 11 de junio de 2019, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 6 de enero de 2020, se citó a las partes para oír sentencia.

Con fecha 16 de marzo de 2020, se decretó medida para mejor resolver, la que se tuvo por parcialmente cumplida con fecha 9 de abril de 2020.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a la demanda principal de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios:

1º.- Que de acuerdo a lo consignado en la parte expositiva de esta sentencia, la parte demandante acciona de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de la demandada, aduciendo, en síntesis, que ésta no habría dado cumplimiento a las obligaciones emanadas del contrato de transacción suscrito entre las partes con fecha 16 de marzo de 2017, por cuanto, no ha pagado las rentas que se acordaron por medio de dicho instrumento y no ha restituido la porción de terreno libre de material de relleno.

2º.- Que, legalmente notificada, la demandada contestó la demanda incoada, oponiendo la excepción de contrato no cumplido, debido a que el demandante sería quien no habría cumplido con las obligaciones que emanan del contrato de transacción antes aludido, lo que los habría llevado a no poder llevar a efecto lo estipulado.

3º.- Que, para satisfacer su carga probatoria la parte demandante ha rendido la siguiente prueba:

Documental:

a) Copia simple de contrato de transacción suscrito entre don Francisco Javier Versluys Rubio, en representación de Agrícola y Forestal FVR Ltda. y don Claudio Lagos Castro, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada, cuyas firmas fueron autorizadas ante notario público con fecha 16 de marzo de 2017 (folio N°1).

b) Copia simple de presupuesto movimiento de tierra (reposición terreno existente), emitido con fecha 25 de marzo de 2019, por don Cristian Valenzuela Henríquez (folio N°45).

c) Copia simple de inscripción de dominio de fojas 259, N°163 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz (folio N°60).

d) Copia simple de inscripción de dominio de fojas 2855,



Foja: 1

Nº1534 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz (folio Nº60).

e) Copia simple de plano de subdivisión del Lote D-4, emitido por el arquitecto Hugo Carvalho Riquelme, en agosto de 2016 (folio Nº60).

f) Copia simple de factura Nº2807 de fecha 25 de julio de 2018, emitida por Chilena Container SpA a Comercial Benito Limitada, por la suma total de \$3.082.100.- (folio Nº60).

g) Copia simple de escritura pública de constitución de sociedad de responsabilidad limitada Comercial Benito Limitada, de fecha 7 de septiembre de 2009 en Notaría de don Selim Parra Fuentealba (folio Nº60).

h) Copia autorizada de certificado de vigencia, modificación y administración de sociedad Comercial Benito Limitada, emitido por el Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas de San Pedro de la Paz, con fecha 29 de mayo de 2019 (folio Nº60).

i) Copia simple de certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones de enajenar, dominio, litigio y bien familiar del inmueble inscrito a fojas 7643, Nº3958 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, correspondiente al año 2014 (folio Nº1 del cuaderno de medida precautoria).

j) Copia simple de inscripción de dominio de fojas 7643, Nº3958 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, correspondiente al año 2014 (folio Nº1 del cuaderno de medida precautoria).

k) Copia simple de certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones de enajenar, dominio, litigio y bien familiar del inmueble inscrito a fojas 920, Nº661 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, correspondiente al año 2015 (folio Nº1 del cuaderno de medida precautoria).

l) Copia simple de inscripción de dominio de fojas 920, Nº661 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, correspondiente al año 2015 (folio Nº1 del cuaderno de medida precautoria).

m) Copia simple de informe de mecánica de suelos Nº 112585-18-00, de junio de 2018, elaborado por Empro Limitada (folio Nº1 del cuaderno de medida precautoria).

n) Copia simple de presupuesto de retiro de material suelto de 31 de enero de 2019, elaborado por Consyser Limitada (folio Nº1 del cuaderno de medida precautoria).



Foja: 1

o) Copia simple de acta de inspección efectuada por el Notario Público de San Pedro de la Paz, don Héctor Sepúlveda Quintana, con fecha 9 de marzo de 2018 (folio N°1 del cuaderno de medida precautoria).

p) Set de dos fotografías (folio N°3 del cuaderno de medida precautoria).

Testimonial:

Consistente en las declaraciones de los testigos Freddy Alejandro Candia Latud, Cristian Andrés Valenzuela Henríquez, Jorge Ignacio Guerra Tapia y Federico Cristian Pierart Ormeño, quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal declararon que:

El primero de ellos sostuvo que conoce a Francisco Verluys por ser representante de Agrícola y Forestal FVR, porque le ha ejecutado trabajos desde hace unos dos años a la fecha, a la demandada en cambio no la conoce.

Afirma que a él lo contactó Francisco para hacerle un proyecto consistente en un relleno en un terreno que tiene. Esta inmobiliaria le hizo un relleno y lo que le solicitó Francisco fue un estudio para evaluar y retirar ese material que la empresa o Inmobiliaria Altomonte había puesto en el relleno. Esta empresa había hecho un relleno que no estaba autorizado y lo que a él le pidieron fue evaluar ese retiro del relleno.

Precisa que el material de relleno cuya evaluación y estudio efectuó a través de laboratorio de mecánica de suelo Empro, provenía de un edificio que la inmobiliaria Altomonte estaba construyendo, de un sitio de al lado donde se hizo el relleno.

Agrega que él visitó el terreno desde el cual se debía retirar el material de relleno y lo más complejo es que está en una quebrada con bastante pendiente hacia la laguna, el resto está en una explanada, pero tiene una pendiente que es lo más complicado.

Se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandante al folio N°1 del cuaderno de medida prejudicial signado con el N°6, a fin de que reconozca su firma puesta en él, señalando que reconoce el documento y su firma apuesta en él.

Expresa que del informe de mecánica de suelo del laboratorio Empro, obtuvo la información del volumen del material a extraer de 4606 metros cúbicos.

Se le exhibe además al testigo el documento acompañado por la demandante al folio N°1 del cuaderno de medida prejudicial signado con el N°5, a fin de que reconozca si el informe de mecánica de suelo a que se refirió es el que se le exhibe, indicando que sí lo reconoce, que es el informe de mecánica de suelo a que se refirió en su respuesta anterior.

Explicó que la razón de por qué en el presupuesto que elaboró y que se le exhibió aparece como volumen de "retiro a botadero" la cantidad de 5988 metros cúbicos, cuando el volumen a extraer es de 4606 metros cúbicos, es por el efecto de esponjamiento que tiene el material al sacarlo del terreno y colocarlo sobre camión, el material al sacarlo se suelta y al colocarlo en el camión volumétricamente tiene un aumento.



Foja: 1

Afirma que todo lo anteriormente señalado le consta por procedimiento de trabajo, no existe posibilidad de compactarlo y lo sabe porque se dedica a esto, por la experiencia que tiene de generar este tipo de trabajo.

Añade que el estudio al que se ha referido en su declaración, lo efectuó de diciembre del 2018 a enero del 2019 y la última vez que visitó personalmente el terreno respecto del cual hizo el presupuesto debe haber sido como esa misma fecha, fue como dos a tres veces. En cuanto al estado actual del terreno, expreso que no sabe.

Finalmente, en cuanto a la efectividad que la parte demandada se encuentra obligada a indemnizar los perjuicios que habría sufrido la demandante, indicó que sí, por eso está el presupuesto para poder sacar la tierra y en lo demás se remite a lo ya declarado.

El segundo de los testigos, declaró que conoce a la demandante Agrícola y Forestal FVR Limitada, pues fue quien le solicitó un presupuesto sobre el retiro de material en una quebrada en marzo del 2019.

Con respecto a la efectividad de existir un contrato celebrado entre las partes, señaló que físicamente no v (sic) nada, pero cuando le solicitaron el requerimiento le dijeron que se había iniciado una obra que no se había terminado. A él le pidieron un presupuesto y le explicaron que en un terreno se depositó material de acopia producto de una obra que se estaba realizando en el sector y la condición era que se retirara de ahí y eso no se realizó. A él le solicitaron un presupuesto acerca del costo asociado al retiro de ese material del lugar. Este terreno estaba ubicado en Idahue, San Pedro de la Paz.

Se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandante al folio N°45 del cuaderno principal, reconociendo el testigo el presupuesto que elaboró y su firma puesta en él.

Indicó que la información acerca del volumen de material a extraer, la obtuvo porque había un informe de mecánica de suelo y que hacía mención a los metros cúbicos que había que extraer, no recuerda quien lo elaboró.

Expresa que el volumen a extraer y el volumen de retiro al botadero indicado en su informe es mayor al del informe de mecánica de suelo que tuvo a la vista, porque no son las mismas cantidades, es mayor en el presupuesto por un factor de seguridad de obra, en su tipo de trabajo se retira más de lo que se solicita, esto por un tema constructivo. Se retira más porque la teoría y la práctica dice eso. Lo que le consta por la información que le llegó a la oficina.

Precisa que en la oficina en la cual trabaja hay personal y uno de ellos le contó que hay un trabajo que hacer y que le habían solicitado un presupuesto.

Agrega, en cuanto al documento exhibido por la demandante, que en marzo de 2019 visitó el terreno para hacer el presupuesto y con posterioridad esa fecha no lo ha visitado por lo que no sabe si a esta fecha ese terreno está en las mismas condiciones.

Concluye señalando que desconoce si la parte demandada se encuentra obligada



Foja: 1

a indemnizar los perjuicios que habría sufrido la demandante.

El tercero de los testigos, indicó conocer a ambas partes de este juicio. A Francisco Verluys lo conoce porque es vecino y al señor Carpo lo conoce porque han tenido reuniones en la comunidad en representación de la constructora.

En cuanto a la efectividad de existir un contrato celebrado entre las partes, indicó que su casa queda justo en la calle que deslinda con el sitio en cuestión. Lo que pasa es que ambas partes Francisco y el señor Carpo cuando celebraron el contrato se reunieron con la comunidad y les comentaron lo que estaban realizando, en forma independiente, cada uno por su lado y cuando empezó a funcionar esto, la constructora en la entrada de esta calle, la cual estaba cerrada inicialmente, dispuso una garita u sistema de lavado para los camiones, un banderillero, el cual se encargaba de controlar el ingreso y salida por ese camino. A finales del año 2016 se perdió todo el control de acceso por esa calle, ya que la constructora dejó de prestar el control de los vehículos, producto de eso esa calle se empezó a utilizar como ruta de escape para los ladrones, motel móvil, baño, por lo cual la comunidad contactó al señor Carpo, entendiendo que él tenía el control de ese camino, esto eran en reuniones verbales en la calle, cuando se encontraban, con el objetivo que volviera al inicio, en cuanto al control de ingreso y salida por esa calle. No lograron nunca una solución, el mismo personal de la constructora dejaba abierto el portón y la comunidad tenía que hacer la gestión para cerrar.

Reitera que era la ruta de escape de los ladrones, ya que existieron robos, lo que les obligó a cerrar ese acceso y reiterarle al señor Carpo que se preocupara del control con gente para el ingreso y salida. Los camiones y buses de la constructora rompieron el acceso cuando trataban de maniobrar y la comunidad buscó otra solución, la que considero instalar dos contenedores de 20 pies en la calle, con eso lograron evitar que la calle fuera una ruta de escape para los ladrones. Esa fue la solución definitiva lo que llevó a que la comunidad empezara a ordenar y limpiar el terreno porque quedó abandonado con tubos en el suelo, la garita abandonada y se encontramos con la triste sorpresa que uno de los bosques aledaños la construcción en algunas ocasiones lo usaban de baño y trabajadores de la constructora lo utilizaban para hacer picnic. Comenzaron con un proceso de limpieza voluntario y la constructora empezó a hacer movimientos de tierra la cual fue movilizaba hacia la laguna y parte hacia el terreno aledaño. Lo lamentable es que la tierra tenía papel, tubería, basura, plástico, cañerías, esto salió publicado en las noticias, facebook y diario, todo lo relativo a la contaminación.

Afirma que siempre la comunidad trató de llegar a una solución con el señor Carpo, el cual siempre prometió y nunca cumplió, lo que los llevó a tomar medidas extremas, principalmente por la seguridad de su comunidad. En cuanto al tema de los robos, señala que uno de los principales afectados por los robos fueron ellos mismos, se refiere a la constructora, ya que esta ruta conecta con una calle que sale hacia la Ruta de la Madera.

Añade que el señor Carpo es representante de Inmobiliaria e Inversiones



Foja: 1

Altomonte Limitada y que cuando habló de un terreno aledaño en que se acopiaba el material de desecho, se refería a que el señor Carpo estaba construyendo una segunda Torre y el terreno aledaño a este sitio, el cual también deslinda con la laguna, es donde se estaba haciendo el vertimiento de la tierra con papeles, plásticos, etc. y este terreno es de Francisco Verluys o de una sociedad al parecer FVR.

Se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandante al folio N°3 del cuaderno de medida precautoria, a fin de que reconozca el área hacia el cual se depositó la tierra extraída con motivo de la construcción del segundo edificio de la demandada, declarando el testigo que sí la reconoce, que corresponde al sitio eriazo en Idahue que está al lado de la construcción y donde se depositaron la tierra con papeles, plástico, tubos etc. Y le consta porque es vecino del lugar y ha pasado en reiteradas ocasiones por el mismo lugar.

Precisó que los containers a que se refirió los compró él y la comunidad en su conjunto tomó la decisión de ponerlos. Él es el más afectado porque la calle pasa por afuera de su casa.

Agrega que los camiones y personal que se dirigían a la obra en construcción de la demandada, luego del cierre de la calle con los containers, tenían acceso por una calle vecinal que se encontraba como a 60 metros de la calle cerrada.

Aclara que no existe ningún representante de la comunidad a que se refiere en su declaración, y que las reuniones que tenían con el señor Carpo iban mínimo como diez vecinos.

Declara que le constan los usos que aseguró se le daban a la calle que indicó en su declaración, porque él abre la ventana de su casa y la calle queda a la vista, la ve todos los días, así que lo vivió, no se lo contaron. Que los afectados hicieron llamados a Carabineros de Chile y la empresa del señor Carpo debe tener antecedentes porque también fueron afectados. Que no recuerda en qué fecha se realizaron esos llamados, pero se imagina que hay registro en Carabineros de Chile.

En cuanto al documento exhibido, indica que no sabe de qué fecha son esas fotografías y que no sabe si a la fecha esa propiedad está igual que en las fotografías, porque no ha ido para allá.

Afirma que el propietario del lugar donde se pusieron los containers a que hizo alusión, es don Francisco Verluys y que la comunidad no tuvo autorización previa del propietario para colocar esos containers en el lugar.

Se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandada al folio N°50 del cuaderno principal, signado con el N°2, para que diga y reconozca en su caso si las imágenes que muestran corresponden al lugar que describe en su declaración, declarando que sí, en la primera fotografía se ven los dos containers y en el lado derecho de la fotografía esta su casa, las otras fotos corresponden al mismo lugar. Agregando que es efectivo que esos containers impiden el acceso por la franja a través de un vehículo motorizado.



Foja: 1

El cuarto de los testigos expuso que conoce a las partes de este juicio, Agrícola FVR y la Inmobiliaria Altomonte, porque son vecinos suyos en la laguna, ambos están al frente de su casa.

Señala que se enteró de este contrato dado que como vecino tengo vista a ambos terrenos y como agrupación de los vecinos han visto la evolución y el cambio de paisaje que se ha producido desde el 2016 a la fecha, dado el gran movimiento de tierra que han visto. Obviamente le ha llamado la atención y se han puesto en contacto con el dueño del terreno para saber que ocurre y saber cómo resolver todo este impacto ambiental que se ha generado en el terreno y ahí descubrieron quienes eran los dueños y supieron que tenían un pacto para resolver el asunto de este movimiento de tierra. Vieron desde el año 2016 en adelante, no puede definir en metros cúbicos de tierra, pero sí era una gran cantidad de tierra que se estaba tirando en un sitio producto de la construcción de un edificio de la inmobiliaria.

Afirma que el edificio en construcción en el terreno de la demandada, se denomina Bosque Laguna, son dos torres de edificios. Actualmente la primera torre terminada y entregada y la segunda cree que recién habitándose.

Se le exhibe al testigo las dos fotografías acompañadas por la demandante al folio N°3 del cuaderno de medida precautoria, a fin de que reconozca el área hacia el cual se depositó la tierra extraída con motivo de la construcción del segundo edificio de la demandada, indicando que sí la reconoce y corresponde al sitio eriazo en Idahue y su casa está ubicada en la misma orientación que la foto pero al nivel de la laguna, al otro lado de la laguna. Agregando que las fotografías deben ser de fines del año 2017.

Se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandada al folio N°50 del cuaderno principal, signado con el N°2, para que diga si puede identificar el lugar visualizado en dicha fotografía, señalando que lo reconoce porque conoce el terreno, pero él no ve los contenedores desde su casa, él solo tiene vista del frente de la laguna hacia arriba.

Manifiesta que no sabe quien dispuso instalar esos containers en dicha franja, ni quien es el propietario del terreno donde se encuentran ubicados estos containers.

Finalmente, el último de los testigos, sostiene que cuando Agrícola y Forestal FVR los contrataron para determinar el volumen de material de relleno que había sobre su terreno, le explicaron que tenía un contrato con la empresa Inmobiliaria Altomonte, en el cual les permitía depositar el material de los movimientos de tierra de la segunda torre del proyecto en el terreno de agrícola y forestal FVR y después ese material había que retirarlo. Como no lo retiraron, lo contrataron para determinar el volumen de material depositado. La empresa a que se refiere, y en la cual trabaja es Empro Limitada, que es una empresa de ingeniería.

Precisa que el trabajo consistió en la ejecución de 35 calicata, para determinar la estratigrafía del subsuelo y poder determinar en cada una de las 35 calicatas el espesor de material de relleno, además en 6 calicatas, se realizaron ensayos de clasificación



Foja: 1

USCS (granulometría, límites de atterberg, peso específico) humedad natural, densidad in situ, proctomodificado. Se contrató también a una empresa de topografía quién hizo un mapeo topográfico del terreno, georeferenció las calicatas que realizamos nosotros (EMPRO), y generó dos capas, una es la capa del terreno actual y una segunda capa es la que se generó a partir del espesor que ellos indicaron de relleno, y se calculó el volumen del material de relleno que se genera entre estas dos capas. Todo esto se concluyó con un informe, y se determinó un volumen geométrico, y ese volumen se multiplicó por un factor de esponjamiento calculado a partir de muestras obtenidas de 3 calicatas representativas del terreno.

Se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandante al folio N°1 del cuaderno de medida precautoria, signado con el N°5, a fin de que reconozca el informe y la firma puesta en él, declarando el testigo que sí es su informe y es su firma la que aparece en dicho informe.

Añade que el volumen a extraer que arrojo el informe fue de cuatro mil seiscientos seis metros cúbicos, y el factor de esponjamiento del material a extraer a que se refirió, consiste en que al extraer el material del terreno, y verterlo en el camión, disminuye la densidad que el material tiene en el terreno, esto quiere decir, que aumenta su volumen, esto aumenta, porque el material en terreno presenta un cierto grado de compactación, producto de tránsito de maquinaria, vehículos, y por el efecto de la lluvia y el tiempo.

Precisa que el informe lo efectuó en junio de 2018, no recuerda el número de veces en que acudió personalmente al terreno, previa realización del informe, pero fueron más de tres.

Sostiene que no sabe si el terreno respecto del cual hizo el informe, se encuentra en el mismo estado al día de hoy, y la última vez que visitó el terreno fue en mayo o junio de 2018.

Se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandante al folio N°50, signado con el N°1, a fin de que reconozca en las imágenes si ese es el inmueble respecto al cual se refiere en su informe. Declarando que sí lo reconoce, que las fotos corresponden al terreno al cual hizo el informe.

Concluye señalando que, sobre ese terreno, con el material sin extraer, no es seguro construir viviendas.

4°.- Que, por su parte, la demandada rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) Copia simple de acta de inspección efectuada por el Notario Público de Concepción, don Héctor Sepúlveda Quintana, con fecha 28 de mayo de 2019 (folio N°50).

b) Copia simple de acta de inspección efectuada por el Notario Público de Concepción, don Héctor Sepúlveda Quintana, con fecha 14 de marzo de 2019 (folio N°50).



Foja: 1

c) Copia autorizada de sentencia de fecha 24 de noviembre de 2017, dictada por la I. Corte de Apelaciones de Concepción, en causa Rol N° 2693-2017 (folio N°52).

d) Copia simple de sentencia de fecha 28 de febrero de 2018, dictada por la Excm. Corte Suprema, en causa Rol N° 44.952-2017 (folio N°52).

e) Copia simple de informe de Carabineros de Chile, Prefectura Concepción N°18, 6ta Comisaría de San Pedro de la Paz, N°454 de fecha 8 de julio de 2019 (folio N°52).

Testimonial:

Consistente en las declaraciones de los testigos Héctor Alejandro González Manríquez, César Antonio Parra Lara, Arturo Rodemil Lizama Gutiérrez y Waldemar Antonio Gómez Araya, quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal declararon que:

El primero de ellos señaló que hay un contrato verbal entre la Inmobiliaria Altomonte y la Agrícola. Por lo que recuerda había una especie de acuerdo entre la Agrícola y la Inmobiliaria en donde esta última podía hacer uso del terreno que colindaba con el terreno de la Inmobiliaria. Esto le consta porque él participó de una forma externa, es constructor civil y tuvo acceso al lugar durante todo el proyecto, desde el día uno, donde prestó sus servicios a ambas partes.

En cuanto a la efectividad que la parte demandada incurrió en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, señala que desconoce cuál es la demanda, que tiene entendido que hay un problema de uso del sitio de la Agrícola usado por la Inmobiliaria.

Respecto a la efectividad que a consecuencia del incumplimiento de la parte demandada de sus obligaciones contractuales, la demandante sufrió perjuicios, sostuvo que no debiera, en su calidad de constructor civil, cuando hay un arriendo de uso del predio que sea, se debe respetar lo acordado y por el tiempo determinado y es el equipo profesional quien se encarga de respetar dicho acuerdo.

Añade, en relación a la efectividad que la parte demandada se encuentra obligada a indemnizar los perjuicios que habría sufrido la demandante, que no porque lo que él entiende es que Inmobiliaria entregó el terreno en las mismas condiciones en la que se recibió.

Finalmente, en lo tocante a la efectividad que la demandante, por su parte, cumplió con sus obligaciones contractuales o estuvo llano a cumplirlas, sostuvo que no, en algún punto la demandante desconoció el contrato, poniendo algunos obstáculos para la materialización de la obra, esto le consta porque en su calidad de constructor prestando servicios externos fue partícipe de la obra. En cuanto a los obstáculos, afirma que se cerró un acceso de camiones que había que era propiedad en este caso de la demandante, haciendo excavaciones del terreno, realizado un cierre provisorio y montando contenedores obstaculizando la entrada y salida de camiones, precisando que



Foja: 1

le consta la existencia de los container o contenedores porque los vio y fue afectado, ya que no podía ingresar con sus vehículos.

En cuanto a la efectividad que la demandada reconvencional incurrió en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, declaró que sí, por la obstaculización de las vías de acceso y pidiendo que se retirará cualquier instalación provisoria. Por otra parte, señala que la demandante reconvencional sí cumplió, porque en su calidad de constructor le tocó realizar las faenas y supervisar las faenas de limpieza y de retiro de cualquier construcción provisoria y el material proveniente de la excavación para construir el edificio dos del predio de Inmobiliaria Altomonte no se depositó en el terreno vecino de la Agrícola FVR, lo que sabe porque en su calidad de constructor supervisó que todo el movimiento de tierra fuera llevado a un botadero autorizado. Que sí les consta que hubo un material inerte depositado en el terreno de propiedad de la Agrícola, el cual se retiró a cabalidad dentro de los plazos establecidos.

En relación a los perjuicios sufridos por el demandante reconvencional, sostuvo que en su calidad de constructor se les dificultó el acceso y salida normal de camiones de transporte de materiales de la construcción, junto a ello, algunos daños ocasionados a los vecinos por la naturaleza de éstos movimientos, teniendo que pagar un sobre precio por la cantidad de servicios de camiones de menor tonelaje para evitar cualquier problemas y accidentes presentes en éstas operaciones.

Por otra parte, respecto a la efectividad que la parte demandada se encuentra obligada a indemnizar los perjuicios que habría sufrido la demandante, expresó que sí, por el sobre costo que significaron las operaciones de transporte.

Finalmente, se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandada al folio N°50, signado con el N°1, declarando que las cuatro imágenes que le son exhibidas corresponden al inmueble a que se ha referido en su declaración. Además del documento acompañado por la demandada al folio N°50, signado con el N°2, respecto del cual sostiene que las imágenes que contiene dicho informe, corresponden a los container a que se refirió en su declaración.

El segundo de los testigos indicó que sabe que las partes tuvieron un contrato entre Agrícola y Forestal FVR con inmobiliaria Altomonte. Esto le consta porque le prestó servicios a la Inmobiliaria en su calidad de subcontratista para desarmar una instalación de faenas que había en el sector y el administrador de obras de ese entonces, le comentó que tenía un contrato con la empresa Agrícola y Forestal FVR.

Afirma que no es efectivo que la demandada incurrió en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, porque dicha cuestión, el tema es que están viendo unos escombros que había en el sector. Inmobiliaria Altomonte retiró todo ese material del sector Agrícola y Forestal. Esto le consta porque él le prestó servicios a la Inmobiliaria para hacer el desarme de instalación de faenas y ahí se ve que se estaba sacando material del terreno, salían camiones del sector con material. Ese material lo sacan por un camino vecinal que colinda con la construcción de la Inmobiliaria, se podría haber



Foja: 1

sacado por otro sector, pero no se pudo porque la empresa Agrícola y Forestal cerró el paso, poniendo unos paneles de madera y unos contenedores atravesados en el camino.

Precisa que esto le afectó mucho a la demandada, por el traslado y retiro de materiales hacia la construcción. Para remediar dicha situación, la demandada debió pedir permiso a la junta de vecinos del sector para poder ocupar el camino vecinal y poder retirar material del terreno de la Agrícola y Forestal FVR y llegar con material a la construcción que está realizando la Inmobiliaria.

En relación a la efectividad que la demandada reconvencional incurrió en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, declaró que sí incumplió, porque cerró el paso por donde se estaba retirando el material del terreno de Agrícola y Forestal y, por su parte, la demandante reconvencional sí cumplió, porque retiró todo el material del terreno de dicha empresa que es Agrícola y Forestal, se hizo todo lo posible por retirar el material por el camino vecinal ya que por el camino principal Agrícola y Forestal lo cerró, retirando el material con camiones, con maquinaria pesada.

Respecto a los perjuicios sufridos por el demandante, expresa que estos son efectivos, lo que sabe porque hubo muchos atrasos en la obra en cuestión.

Indicó, además, que a su parecer la demandada reconvencional se encuentra obligada a indemnizar los perjuicios sufridos por la demandante reconvencional, por todas las demoras que estaba realizando la Inmobiliaria Altomonte.

Finalmente, se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandada al folio N°50, signado con el N°1, declarando que las imágenes exhibidas corresponden al inmueble a que se ha referido en su declaración. Además del documento acompañado por la demandada al folio N°50, signado con el N°2, respecto del cual sostiene que sí corresponde a los container y a los paneles de madera que estaban instalados en el sector.

El tercero de los testigos indicó que sí existe un contrato celebrado entre las partes, porque los jefes le comentaban que había un contrato y que la demandada Altomonte cumplió con dejar el sitio limpio, sacando la tierra y escombros, esto le consta porque él lo retiraba en un camión tolva, el cual pasaba por el pasaje que está en la servidumbre del edificio, porque la Forestal Agrícola había cerrado el otro paso que habían autorizado a la Inmobiliaria para que pasara, no dejaban entrar ni sacar material de ahí. Lo cerraron haciendo una excavación con una retroexcavadora, una excavación profunda, porque lo que no dejaban retirar o sacar material de la obra.

Afirma que la demandada reconvencional sí incurrió en incumplimiento, porque le cerraron el paso, lo que le consta porque él estaba presente cuando cerraron el paso. Además de que el hijo del dueño iba a la obra y les paraba la obra, para que no sacaran más material, cuando estaban limpiando.

Precisa que la demandante reconvencional sí cumplió con sus obligaciones contractuales, lo que le consta porque él estaba presente y sacaba el material para dejar



Foja: 1
limpio el sitio.

El último de los testigos sostuvo que no sabe si hubo un contrato, pero anduvo trabajando en la obra del Edificio Bosque Laguna, prestando servicios como transportista, trasladaba los materiales para la instalación de faunas y, además, cuando el edificio siguió en construcción siguió trasladando insumos y materiales de construcción. En principio subía por el camino por el cerro y se llegaba al camino vecinal y después que se construyó el primer edificio más o menos al 40 o 50 por ciento del segundo, el camino fue cortado por un canal y unos containers que se pusieron en el camino para obstaculizar la entrada al camino vecinal, seguido a eso comenzó a ingresar por un camino lateral que solamente permitía entrada de camiones cortos de 10 toneladas. Lo anterior le consta porque él mismo conducía el camión.

Por último, se le exhibe al testigo el documento acompañado por la demandada al folio N°50, signado con el N°1, declarando que las imágenes exhibidas corresponden al inmueble a que se ha referido en su declaración. Además del documento acompañado por la demandada al folio N°50, signado con el N°2, respecto del cual sostiene que las imágenes que contiene dicho informe corresponden a los container a que se refirió en su declaración.

Inspección Personal del Tribunal:

Que, la parte demandada solicitó la diligencia de inspección personal del tribunal, la cual se llevó a efecto el día 26 de septiembre de 2019, según da cuenta el acta de folio N°62, en la que se consignaron las impresiones respectivas referentes a la visita realizada.

5°.- Que, conforme a lo indicado, en la demanda se discurre jurídicamente sobre la base de lo establecido en el artículo 1.489 del Código Civil, que otorga a los contratantes en los contratos bilaterales, para el caso de incumplimiento por uno de ellos de lo pactado, la alternativa para pedir o la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

En la especie, el demandante ha optado en su acción por pedir el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Conforme a esto, los hechos en que se funda la demanda están constituidos, entonces, por: a) la existencia de un contrato bilateral celebrado entre las partes; y b) y el incumplimiento de una obligación del mismo contrato por parte del demandado.

6°.- Que en lo que respecta a la existencia de un contrato bilateral entre las partes, y cuyo cumplimiento se solicita, la actora sostiene en su demanda que estaría constituido por el contrato de transacción que celebró con la demandada Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada.

Como se dejó asentado, la existencia de este contrato aludido en la demanda constituye un hecho no sujeto a controversia por los litigantes, razón por la cual debe tenerse como un hecho establecido de la causa.

En este contrato, que la actora acompañó en fotocopia simple al folio N°1, sin que fuere objetado, consta, en términos generales, que la demandada Agrícola y Forestal



Foja: 1

FVR Limitada es dueña del inmueble ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, que corresponde a la Higuera Norte que formaba parte de un predio de mayor extensión que se subdividió y deslinda: Norte, con Lisandro Espinoza; Sur, con higuera Sur que se adjudicó a la señora Mercedes Ginouvés de Pavés; Oriente, con río Bío Bío y Poniente, con Laguna Chica de San Pedro. Tiene una superficie de 9 hectáreas 9.436 metros cuadrados y su ancho medido en la parte en que el camino a Santa Juana atraviesa este retazo es de 149 metros cuadrados 50 centímetros. El dominio se encuentra inscrito a fojas 920 N° 661 del Registro de Propiedad de 2015 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz.

Asimismo, consta que la Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada es dueña del sitio (lote R) ubicado en calle Camino del Sur N° 495 comuna de San Pedro de la Paz, que tiene una superficie aproximada de 9.652 metros cuadrados y deslinda: Norte, en 23,15 metros con camino del Sur, en 216,9 metros con lote c guión uno, en 16 metros con lote c guión tres, en 16 metros con lote c guión cuatro, en 16 metros con lote c guión cinco, en 16 metros con lote c guión seis, en 16 metros con lote c guión siete, en 16 metros con lote c guión ocho y en 14,40 metros con lote c guión nueve; Sur, en 301,3 metros con propiedad de Antonio Faúndez Rebolledo; Oriente, en 32 metros con lote c-tres, en 42 metros con lote c 3 guión diez, con camino vecinal de por medio y Poniente, en 32,45 metros con lote c guión uno, en 58,2 metros con laguna San Pedro. El rol de este inmueble fusionado es 12023-28. Está inscrito a fojas 7643 N° 3958 del Registro de Propiedad de 2014 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz. Siendo colindantes los terrenos antes individualizados.

De acuerdo a la cláusula cuarta letra a), la Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada haría uso de una franja aproximadamente de 50 metros de largo y 20 metros de ancho por el deslinde Sur del inmueble de propiedad de Agrícola y Forestal FVR Limitada con el fin de generar un derrape desde el predio colindante. El acceso a la franja individualizada precedentemente se acordó destinarlo exclusivamente para el tránsito de maquinarias y camiones que participen en el retiro del material, no así para generar obras de cualquier tipo o naturaleza ajenos al destino indicado.

En la misma cláusula antes referida se estipuló que una vez terminadas las faenas, la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada se obligó a extraer y limpiar a su costo todo material que existe sobre el inmueble de Agrícola y Forestal FVR Limitada.

A su vez, en la cláusula cuarta letra b), Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada se obligó a pagar la suma de \$1.000.000.- por el uso de la franja descrita, dentro de los diez primeros días de cada mes a contar del mes de noviembre de 2016 y hasta la fecha del retiro total del material y franja de acceso que ocupe en el inmueble de Agrícola y Forestal FVR Limitada, el cual se entendería por retirado cuando el terreno de esta última sociedad quede en condición y estado inicial a nivel de terreno natural, fijándose como fecha de término máximo de esa faena el mes de abril de 2017,



Foja: 1

devengándose las rentas hasta que se cumpla con el retiro del material y franja de acceso en las condiciones indicadas.

Por otra parte, Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada se obligó a tramitar la aprobación de un colector público y servidumbre del proyecto con Essbio lo que a futuro permitiría a la demandante Agrícola y Forestal FVR Limitada tener factibilidad de conexión al sistema público de alcantarillado y aguas servidas, para lo cual esta última se obligó a autorizar la circulación de toda clase de vehículos o medios de transporte por parte de la demandada y empresas contratistas, otorgándose la autorización desde el inicio de las faenas del proyecto Condominio Bosque Laguna Edificio I y II hasta el término de estas considerando para tal efecto la recepción definitiva de obras de acuerdo al certificado del DOM.

Además, se estipuló que este acuerdo de autorización de acceso y factibilidad de colector público no está sujeto a ningún monto de arriendo o pago compensatorio a favor de la sociedad Agrícola y Forestal FVR Ltda.

Consecuentemente, y como la existencia de la contratación es un hecho establecido de la causa, resulta por lo mismo concurrente en el caso sub-lite la primera exigencia para la procedencia de la acción, vale decir, la existencia de un contrato bilateral celebrado entre las partes.

7º.- Que, por lo que toca al incumplimiento contractual que se imputa al demandado, segundo supuesto que hace procedente la acción deducida, cabe consignar que la demandante señala, en síntesis, que las obligaciones incumplidas en el contrato se refieren al hecho que el demandado no habría dado cumplimiento a su obligación de pagar las rentas convenidas por el uso de la franja antes referida, desde el mes de febrero de 2017, y que no habría restituido la porción de terreno libre de material de relleno.

La demandada al contestar la demanda, si bien indicó que nunca hubo derrape y lo poco que existió lo retiraron, reconoce a su vez que el incumplimiento de parte de la demandante, al haber cerrado el acceso a la obra con un candado, no le permitió llevar a efecto nada de lo estipulado, con lo cual resulta establecido en la especie que no dio cabal cumplimiento al contrato de transacción suscrito, ya que no pagó las rentas convenidas por el uso de la franja antes referida y no restituyó la porción de terreno libre de material de relleno, de la forma en que se estipuló, esto es, dejando el terreno en la condición y estado inicial a nivel del terreno natural, máxime que establecida como se encuentra la existencia de una obligación derivada de un contrato bilateral, era a dicho demandado a quien correspondía probar su cumplimiento, cuestión que no aconteció en estos autos.

En efecto, la documental reseñada en el motivo cuarto, esto es, las actas de inspección efectuadas por el Notario Público de Concepción, don Héctor Sepúlveda Quintana, con fecha 28 de mayo de 2019 y 14 de marzo de 2019; la sentencia de fecha 24 de noviembre de 2017, dictada por la I. Corte de Apelaciones de Concepción, en causa Rol N° 2693-2017; la sentencia de fecha 28 de febrero de 2018, dictada por la



Foja: 1

Excm. Corte Suprema, en causa Rol N° 44.952-2017 y; el informe de Carabineros de Chile, Prefectura Concepción N°18, 6ta Comisaría de San Pedro de la Paz, N°454 de fecha 8 de julio de 2019, no acreditan la efectividad de que el demandado haya pagado las rentas convenidas por el uso de la franja antes referida, desde la fecha que la actora alega, ni que haya restituido la porción de terreno libre de material de relleno, de la forma convenida, esto es, dejando el terreno en la condición y estado inicial a nivel del terreno natural, y si bien entre las imágenes que constan en el acta de 28 de mayo de 2019, de folio N°50, y el certificado de 9 de marzo de 2018, de folio N°1 del cuaderno de medida precautoria, se aprecia que se habría efectuado un retiro de materiales y desechos que se encontraban en el terreno en cuestión, no se logra precisar si el material de relleno fue retirado hasta dejar el terreno en su condición y nivel natural, no pudiendo, en consecuencia, entenderse por cumplida dicha obligación.

La conclusión anterior se ve reforzada por el informe de mecánica de suelos N° 112585-18-00, de junio de 2018, elaborado por Empro Limitada, ingresado al folio N°1 del cuaderno de medida precautoria, cuya firma fue reconocida por don Ignacio Ebensperger Berckemeyer, en la audiencia testimonial de 13 de septiembre de 2019, de folio N°59, que concluyo que, a esa fecha, el volumen total de relleno a extraer del terreno de la demandante, sería la cantidad de 4.606 metros cúbicos, lo que se obtuvo a través de un estudio topográfico multiplicado por el porcentaje de esponjamiento, de acuerdo a los valores que se obtuvieron en los acápites 3 y 4 del referido informe. Instrumento que prevalecerá por sobre la declaración de los testigos de la demandada Héctor Alejandro González Manríquez, César Antonio Parra Lara, Arturo Rodemil Lizama Gutiérrez, quienes en audiencia testimonial de 13 de septiembre de 2019, estuvieron contestes en señalar que la demandada retiro todo el material del terreno de la actora, por cuanto, los testigos ni siquiera precisaron la época en que se habría efectuado el retiro, y por ser el informe de mecánica de suelos la prueba idónea para determinar si el terreno presenta material de relleno que ha sido depositado sobre su terreno natural.

8°.- Que, sin embargo, como se dijo, la demandada pretende excusar su incumplimiento, oponiendo la excepción de contrato no cumplido del artículo 1.552 del Código Civil, la que finca en que el demandante habría incumplido a su vez el contrato de transacción, ya que el 6 de abril de 2017, el Sr. Versluys habría cerrado el acceso a la obra e instalación de faenas poniendo un candado y amenazando con enviar a Carabineros si abrían el portón, manteniéndolo cerrado sin posibilidad de transitar por su terreno como se había acordado contractualmente, lo que no le permitió llevar a efecto nada de lo estipulado.

La demandante, por su parte, alega que el sr. Versluys no asumió ninguna obligación derivada del contrato de transacción, porque no fue parte del mismo. No siendo la sociedad demandante quien instaló el porton y candado a que alude la demandada, además, el lugar de ubicación de este corresponde a un predio del sr.



Foja: 1

Versluys a título personal, inscrito a fojas 259, N°163 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, correspondiente al año 2014, denominado Lote D-4 que no dice relación alguna con el inmueble objeto del contrato de transacción.

9°.- Que, a este respecto debe tenerse presente desde ya que el contrato celebrado entre las partes es un contrato bilateral, es decir, impone obligaciones recíprocas a quienes lo celebran, sin que ninguno de los contratantes pueda exigir su cumplimiento sino en la forma y tiempo debidos, y con tal que por su parte haya cumplido o se allane a cumplir de igual manera las que a él le corresponden.

De esta manera, resulta que para que el demandado se encontrase en situación de incumplimiento de su obligación, es preciso que a su vez la demandada haya dado cumplimiento o se allanen a cumplir las propias; teniendo presente aquí que basta cualquier incumplimiento, dado que la sanción no es tan drástica, y al acreedor le basta con cumplir para exigir (*Abeliuk Manasevich, Rene: "Las Obligaciones", tomo II, Editorial Jurídica de Chile, tercera edición, 1993, página 777*).

10°.- Que, los presupuestos de rigor para la formulación de la excepción de contrato no cumplido son: a) que concierna a los efectos de un contrato bilateral; b) que la parte contra quien se opone la excepción no haya cumplido ni se allane a cumplir alguna obligación emanada del mismo contrato; c) que la obligación del acreedor contra quien se opone la excepción sea exigible y d) la buena fe del que hace valer la excepción.

Bajo este lineamiento, no debe olvidarse que en el caso de oponerse la excepción de contrato no cumplido, la distribución del *onus probandi* procede sea aplicada de acuerdo con los principios generalmente aceptados, de suerte que el deudor está gravado con la carga probatoria del hecho impeditivo en que funda esa excepción. En consecuencia, no corresponde al acreedor demostrar el cumplimiento de su contraprestación sino que es el deudor -que sustenta su defensa en el artículo 1552 del Código Civil- quien debe justificar los hechos impeditivos en que funda su excepción, vale decir, el incumplimiento del acreedor o no disposición a cumplir (*en este sentido Corte Suprema, fallo de 23 de octubre de 2013, Rol N° 375-2013*).

11°.- Que, en lo que dice relación con las obligaciones asumidas convencionalmente por Agrícola y Forestal FVR Ltda., consta en autos únicamente el contrato de transacción suscrito entre éste y la demandada, ya aludido en las motivaciones anteriores, documento a partir del cual se desprende, en lo pertinente, que la demandante se obligó a permitir el uso por parte de Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada, de una franja aproximadamente de 50 metros de largo y 20 metros de ancho por el deslinde Sur del inmueble de propiedad de Agrícola y Forestal FVR Limitada con el fin de generar un derrape desde el predio colindante. El uso de la franja referida se acordó destinarlo exclusivamente para el tránsito de maquinarias y camiones



Foja: 1

que participen en el retiro del material, no así para generar obras de cualquier tipo o naturaleza ajenos al destino indicado.

12º.- Que, a fin de acreditar el incumplimiento del acreedor, la demandada acompañó a estos autos la documental consistente en acta de inspección efectuada por el Notario Público de Concepción, don Héctor Sepúlveda Quintana, con fecha 14 de marzo de 2019, sentencia de fecha 24 de noviembre de 2017, dictada por la I. Corte de Apelaciones de Concepción, en causa Rol N° 2693-2017, sentencia de fecha 28 de febrero de 2018, dictada por la Excma. Corte Suprema, en causa Rol N° 44.952-2017 e informe de Carabineros de Chile, Prefectura Concepción N°18, 6ta Comisaría de San Pedro de la Paz, N°454 de fecha 8 de julio de 2019.

La prueba antes reseñada, no tiene el mérito suficiente para tener por establecido que la demandante Agrícola y Forestal FVR Limitada, haya incumplido con su obligación de permitir el uso por parte de Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada, de una franja aproximadamente de 50 metros de largo y 20 metros de ancho por el deslinde Sur del inmueble de su propiedad, cerrando el acceso a la obra e instalación de faenas poniendo un candado, por cuanto, el primer documento indicado precedentemente, este es, el acta de inspección de 14 de marzo de 2019, si bien muestra en sus imágenes un muro de planchas de madera, el Notario Público de San Pedro de la Paz, don Héctor Sepúlveda Quintana, certificó haber visitado un inmueble ubicado en intersección de calle camino del Sur y Circunvalacion Alto Llacolén sin número, Idahue, San Pedro de la Paz, siendo imposible determinar si se trata efectivamente del inmueble individualizado en el contrato de transacción como de propiedad de la demandante.

Lo propio acontece con la sentencia de fecha 24 de noviembre de 2017, dictada por la I. Corte de Apelaciones de Concepción, en causa Rol N° 2693-2017, confirmada por la Excma. Corte Suprema, en causa Rol N° 44.952-2017, con fecha 28 de febrero de 2018, por cuanto dicho recurso da cuenta que el recurrido, don Francisco Javier Versluys Rubio, reconoció la existencia de un portón, sin embargo, alegó -al igual que lo señalado por la demandante en estos autos- que dicho portón se encuentra en un inmueble distinto al que fue objeto del contrato de transacción, que sería en la propiedad ubicada entre la calle Camino del Sur y Circunvalación Alto Llacolén Idahue, San Pedro de la Paz, propiedad que no fue objeto del contrato de transacción invocado en estos autos, coincidiendo este último domicilio con el del acta de inspección de 14 de marzo de 2014, de lo que se concluye que el portón a que alude la demandada efectivamente existe, pero no se encontraría en la propiedad de la sociedad demandante, sino que el el Lote D-4 ubicado en Camino del Sur N°365, Sector Idahue, comuna de San Pedro de la Paz, de propiedad de don Francisco Javier Versluys Rubio, como da cuenta la inscripción de dominio de fojas 259, N°163, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz del año 2014, agregada por el demandante al folio N° 60. Portón que, por lo demás, como establece el informe de Carabineros de Chile, Prefectura Concepción N°18, 6ta Comisaría de San Pedro de la Paz, N°454 de



Foja: 1

fecha 8 de julio de 2019, no existiría a la fecha en que se efectuó el informe, encontrándose solo dos contenedores metálicos, que impedirían el ingreso hacia el interior del predio existente en la intersección de las calles Camino del Sur y calle Circunvalación Alto Llacolén, contenedores que según la testimonial de la demandante y la factura electrónica N°2808 de folio 60, habrían sido adquiridos y puestos por vecinos para evitar el paso de gente extraña al sector.

La conclusión anterior no resulta desvirtuada por la declaración de los testigos de la demandada Héctor Alejandro González Manríquez, César Antonio Parra Lara, Arturo Rodemil Lizama Gutierrez y Waldemar Antonio Gómez Araya, toda vez que estos si bien estuvieron constates en señalar que la demandante cerró el acceso, no cuidaron precisar en qué lugar se habría efectuado dicho cierre, siendo imposible determinar si el cierre al que se refieren se habría efectuado o no dentro del terreno de la demandante.

En consecuencia, no habiéndose acreditado por parte de la demandada, la efectividad de que la demandante incumplió sus obligaciones, cerrando el paso a la obra mediante la instalación de un portón con candado, la excepción de contrato no cumplido opuesta por la parte demandada será rechazada.

13°.- Que, como corolario de lo que se viene razonado, la demanda principal de cumplimiento de contrato será acogida, debiendo la demandada dar cumplimiento al contrato de transacción celebrado entre las partes con fecha 16 de marzo de 2017, restituyendo la franja de terreno de aproximadamente 50 metros de largo y 20 metros de ancho, que se encuentra en el deslinde Sur del inmueble de propiedad de Agrícola y Forestal FVR Limitada, inscrito a fojas 920 N° 661 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, libre de material de relleno, dejando el terreno en la condición y estado inicial a nivel del terreno natural; además, deberá pagar las rentas adeudadas desde el mes de febrero de 2017, en adelante, y las que se devenguen hasta la restitución de la franja en las condiciones precedentemente señaladas, a razón de \$1.000.000.-mensual, sin intereses por no haberse pactado.

14°.- Que, habiéndose acogido la demanda principal, se omitirá pronunciamiento respecto a la petición subsidiaria efectuada por la demandante en la parte petitoria de su demanda, esta es, que se autorice a la demandante a efectuar el retiro del material a expensas del demandando.

15°.- Que, corresponde ahora entrar al análisis de la pretensión indemnizatoria formulada en forma conjunta por el actor, tendiente a condenar al demandado al pago de \$160.413.125.-, correspondiente al costo del retiro del material de relleno depositado en el terreno, para el caso de no ejecutar el retiro del material de relleno dentro del plazo que fije el tribunal o, en subsidio, la suma que el tribunal determine.

16°.- Que, en esta materia, tratándose de obligaciones de hacer, como es el caso, producido el incumplimiento, el acreedor podrá demandar, a su elección, o el



Foja: 1

cumplimiento de la obligación o la indemnización de perjuicios compensatoria, es decir, la cantidad de dinero a que tiene derecho el acreedor para repararle el perjuicio que le reportó el incumplimiento total o parcial de la obligación (*Ramos Pazos, René, en “De Las Obligaciones”, Edit. Legal Publishing, tercera edición, Santiago, 2008, p.192*). Además, en ambos casos, podrá demandar una indemnización de perjuicios moratoria.

Sin embargo, el demandante no puede solicitar el cumplimiento de la obligación y la indemnización de perjuicios compensatoria de forma conjunta, como aconteció en estos autos, por cuanto, como la indemnización compensatoria equivale al cumplimiento de la obligación no se puede demandar conjuntamente el cumplimiento más indemnización compensatoria, porque importaría un doble pago (*Ramos Pazos, René, en “De Las Obligaciones”, Edit. Legal Publishing, tercera edición, Santiago, 2008, p.193*).

17º.- Que, en consecuencia, habiendo la parte demandante solicitado como indemnización de perjuicios el costo que le significaría el retiro del material de relleno depositado en el terreno, es decir, una indemnización de carácter compensatoria, esta habrá de ser desestimada.

II.- En cuanto a la demanda reconvenzional:

18º.- Que, Inmobiliaria e Inversiones Altomonte Limitada, en el primer otrosí de su presentación, dedujo demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de **SOCIEDAD AGRICOLA Y FORESTAL FVR LIMITADA**.

19º.- Que, siendo la demanda el acto procesal introductivo de instancia en virtud del cual el actor somete su pretensión al juez, con las formas requeridas por la ley, pidiendo una sentencia favorable a su interés, la demandante reconvenzional no cuidó en ella indicar las peticiones concretas que somete a fallo de este tribunal, lo que se constata de la simple lectura del libelo pretensor, el cual no contiene parte petitoria, cuestión fundamental para determinar la competencia del tribunal.

Si bien nuestro derecho no exige formulas sacramentales a las que el actor deba someter su acción, se exige que la petición sometida a la decisión del tribunal sea concreta, clara y precisamente enunciada; asimismo, se exige que se expresen los fundamentos de hecho y derecho en los que se apoya, a fin de colocar a la litis pretendida dentro de un marco de acción para el juez.

20º.- Que, de este modo, no existiendo peticiones concretas que se sometan a fallo de este tribunal, por parte de la demandante reconvenzional, la acción intentada será rechazada, resultando inoficioso entrar al análisis de las defensas formuladas por la demandada reconvenzional.

21º.- Que, la restante prueba anotada en el motivo tercero y cuarto, y no considerada, en nada altera lo que se viene razonando y sólo se mencionan para los efectos procesales pertinentes.



Foja: 1

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 1437, 1489, 1545, 1551, 1552, 1553, 1698, 1700 y siguientes del Código Civil; artículos 160, 170, 342, 346 Y 384 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve que:

En cuanto a la demanda principal:

I.- Que HA LUGAR a la demanda enderezada en lo principal de presentación de folio N°1, sobre cumplimiento de contrato y, en consecuencia, se condena a la sociedad demandada a restituir a la demandante, la franja de terreno de aproximadamente 50 metros de largo y 20 metros de ancho, que se encuentra en el deslinde Sur del inmueble de propiedad de Agrícola y Forestal FVR Limitada, inscrito a fojas 920 N° 661 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, libre de material de relleno, en la condición y estado inicial a nivel del terreno natural, dentro del término de décimo día de notificada esta sentencia. Además, se condenada a la demandada al pago de las rentas adeudadas desde el mes de febrero de 2017, en adelante, y las que se devenguen hasta la restitución de la franja en las condiciones precedentemente señaladas, a razón de \$1.000.000.-mensual, sin intereses por no haberse pactado.

II.- Que, SE RECHAZA, por consiguiente, la **excepción perentoria de contrato no cumplido** opuesta por la demandada en su escrito de contestación de demanda de folio N°6.

III.- Que, habiendose acogido la demanda principal, se omite pronunciamiento respecto a la petición subsidiaria efectuada por la demandante en la parte petitoria de su demanda de folio N°1.

IV.- Que, SE RECHAZA la **indemnización de perjuicios compensatorios** solicitada.

V.- Que, se condena en costas a la demandada.

En cuanto a la demanda reconvencional:

VI.- Que, SE DESESTIMA, en todas sus partes, la **demanda reconvencional** deducida en el primer otrosí de presentación de folio N°6.

VII.- Que, se condena en costas al demandante reconvencional.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña **PAULA CAROLINA FREDES MONSALVE**, juez suplente.



C-1316-2019

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción, catorce de Abril de dos mil veinte**

