

En Villarrica, a primero de Septiembre de dos mil veintidós

Vistos:

A folio n°1 Comparecen don ALVARO RODRIGO RODRÍGUEZ SEPÚLVEDA y don HERNAN PATRICIO PINILLA ASCENCIO, abogados, en nombre y representación de doña MARIA INES SANDOVAL RUIZ, comerciante, soltera, Cédula Nacional de Identidad N° 10.844.914-4, domiciliada en calle Las Camelias N° 1.295, villa Las Azaleas de la ciudad de Villarrica, Quien expone:

En la representación que comparecemos, venimos en deducir demanda en juicio ordinario de resolución de contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, en contra de doña MARFILDA LISBET RIQUELME LAGOS, agricultora, Cédula Nacional de Identidad N° 7.500.353-6, domiciliada en calle Luis Emilio Recabarren N° 940 de la ciudad de Villarrica; todo ello de conformidad a los siguientes antecedentes de hecho y de derecho:

I.- LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1.- Mediante escritura pública de fecha 4 de junio del 2021, otorgada ante el Notario de Villarrica don Francisco Javier Muñoz Flores, doña María Inés Sandoval Ruiz, ya individualizada prometió vender, ceder y transferir a doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos el inmueble ubicado en calle Julio Zegers N° 835, de la comuna y departamento de Villarrica, Provincia de Cautín, Novena Región de la Araucanía, de una cabida de 691,20 metros cuadrados y que tiene los siguientes deslindes: Norte, Hida Crisolfo en 36 metros, separado por cerco; Este, calle Julio Zegers en 19,20 metros; Sur, Humberto Ibacache en 26,50 metros y René Salamanca en 9,50 metros, ambos separados por cerco; y Oeste, Luis Matamala en 19,20 metros, separado por cerco. El dominio a su favor figuraba inscrito a fojas 2.324 N° 1961 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año 2.014, siendo su rol de avalúo el N° 149-3 de la comuna de Villarrica.

2.- El precio de la compraventa prometida sería la suma de \$240.000.000- (doscientos cuarenta millones de pesos), que se pagaría por la compradora al contado y en dinero efectivo al momento de la suscripción del contrato de compraventa prometido.

3.- Se estableció por las partes -en la cláusula cuarta del contrato- como condiciones para celebrar el contrato definitivo de compraventa, entre otras disposiciones, las siguientes:

“/i/ Que los títulos del inmueble se ajusten a derecho sin que nada impida su transferencia, conforme a los estándares del derecho inmobiliario. El Promitente vendedor deberá entregar al promitente comprador la documentación que comprenda los títulos completos del inmueble hasta por un plazo de 10 años. Con todo, en caso de existir reparos a los títulos del inmueble y éstos no fueren subsanados por el promitente vendedor dentro del plazo para el otorgamiento del contrato de compraventa prometido, o si faltaren antecedentes para completar el estudio de títulos y estos no fueren acompañados por el promitente vendedor antes de dicha fecha, el presente contrato podrá resolverse de pleno derecho, sin responsabilidad ni indemnización alguna para las partes, bastando para ello la sola declaración del promitente comprador”.

“/iii/ que paralelamente al contrato de compraventa prometido, esto es en el mismo acto y Notaría, la Promitente Compradora suscriba un contrato de compraventa sobre la propiedad inscrita a mil quinientos noventa y ocho número mil sesenta y cuatro en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año mil novecientos ochenta y cinco”. -

4.- En la cláusula Quinta del contrato, se estableció que el contrato de compraventa prometido sobre el inmueble ante individualizado, se celebraría dentro de un plazo de 90 días



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

Código: BLRXXBPERRD

contados desde la fecha del contrato de promesa, esto es, el 04 de junio del 2021 en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga; y para el caso de que no se hubiere acreditado el cumplimiento de las condiciones señaladas en la cláusula cuarta, dentro del plazo señalado, la promitente compradora quedó facultada para prorrogar el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido, en hasta 3 meses adicionales mediante comunicación escrita en tal sentido.

5.- Por la cláusula Sexta del contrato de promesa, se estableció que: "En caso de que una o más de las condiciones no se cumplan en el plazo y forma estipulado y, el promitente comprador no haya renunciado expresamente a ellas, el contrato de promesa de compraventa quería sin efecto en forma inmediata, sin necesidad de trámite ni declaración posterior alguna y sin ulterior responsabilidad para las partes, a menos que alguna o más de las condiciones no se hubieren cumplido por culpa de alguna de las partes".

6.- A fin de caucionar el cumplimiento del contrato de promesa las partes pactaron una Cláusula Penal, acordándose expresamente entre ellas, conforme reza la cláusula Octava del contrato que: "La parte que incumpla la presente promesa deberá pagar a la otra una multa equivalente al diez por ciento del precio de la compraventa prometida".

7.- Finalmente es preciso señalar que la promitente compradora no cumplió con las condiciones a que se obligó dentro del plazo pactado para ello y tampoco hizo uso válidamente de la facultad de prorrogar el plazo para suscribir el contrato de compraventa prometido que se convino en la promesa cuya resolución se demanda.

II.- EL DERECHO EN RELACIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1.- El artículo 1554 del Código Civil establece que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1ª Que la promesa conste por escrito; 2ª Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces; 3ª Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4ª Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

2.- De conformidad con lo que dispone el artículo 1.489 del Código Civil, en los contratos bilaterales, va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse -por uno de los contratantes- lo pactado, pudiendo, el otro, pedir, a su arbitrio, el cumplimiento o la resolución o la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios.

3.- A su vez el artículo 1535 del Código Civil establece que la Cláusula Penal, es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal.

4.- Mi representada, mediante la presente demanda opta por solicitar de Su Señoría la declaración de resolución del contrato de promesa de compraventa fecha 4 de Junio del 2021, otorgada en la notaría de Villarrica de don Francisco Javier Muñoz Flores, más el cobro de la cláusula penal pactada por las partes, en la cual libremente valoraron anticipadamente los perjuicios que la mora o el incumplimiento del contrato acarrearía al contratante cumplidor, y que en este caso asciende a una multa equivalente en pesos, moneda legal, a la cantidad de \$ 24.000.000 (veinticuatro millones de pesos), equivalente al 10 % del valor del precio de la compraventa prometida.

POR TANTO,

Y de acuerdo con lo expuesto y lo que disponen los artículos 1489, 1535, 1545, 1555, y 1558 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,



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

Código: BLRKXBPERRD

ROGAMOS A SU SEÑORÍA: Tener por interpuesta demanda ordinaria de resolución de contrato y de indemnización de perjuicios, en contra de doña MARFILDA LISBET RIQUELME LAGOS, ya individualizada, y corridos que sean los trámites legales acogerla en todas sus partes —y en definitiva- declarar:

1).- Que se hace lugar a la demanda de autos.

2).- Que, en consecuencia, se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado por escritura pública de fecha 4 de junio del 2021 y que fue otorgado en la notaría de Villarrica de don Francisco Javier Muñoz Flores, ya individualizado en el cuerpo principal de la presente demanda.

3).- Que, una vez firme y ejecutoriada que sea la sentencia definitiva que se dicte, deberá tomarse nota al margen de la escritura pública de promesa de compraventa celebrada por escritura pública de fecha 4 de junio del año 2021 y que fue otorgado en la notaría de Villarrica de don Francisco Muñoz Flores.

4.-) Que se condena a la demandada a pagar a doña María Inés Sandoval Ruiz a título de indemnización de perjuicios y/o cláusula penal moratoria según lo estime Vuestra Señoría, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, la suma de \$ 24.000.000 (veinticuatro millones de pesos); o la suma que Vuestra Señoría estime y determine conforme al mérito del proceso, más reajustes e intereses corrientes desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta la fecha de su pago efectivo; y

5).- Que la demandada deberá pagar las costas de la causa”.

A folio n°5 Comparece don ESTEBAN MAIRA KAST, abogado, C.I. N° 16.368.039-4, en representación como mandatarios judiciales de Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, agricultora, C.I. N° 7.500.353-6, todos domiciliados para estos efectos en calle Luis Emilio Recabarren N° 940, comuna y ciudad de Villarrica, en autos caratulados “Sandoval con Riquelme”, causa Rol N° C-749-2021 quien expone:

“Que, por este acto, conforme a lo dispuesto en los artículos 309 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, venimos en contestar la infundada y maliciosa demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicio interpuesta en contra de Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, solicitando desde ya su completo rechazo, con expresa condena en costas, fundando nuestra defensa y oposición en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que a continuación exponemos:

SS., la demanda de autos es una flagrante demostración de una instrumentalización perversa de esta judicatura y de las instancias judiciales. Lo que pretende la demandante de autos, como demostraremos, es hacer uso de una instancia judicial para efectos de lograr maliciosamente seguir defraudando la expectativa de nuestra representada de hacerse del dominio de la propiedad que más adelante mencionamos. Esta parte, según se hará constar, ha cumplido con todas las obligaciones a las que se ha sujetado, al contrario de la demandante de autos quien ha incumplido tanto la obligación de hacer como la obligación de no hacer que se pactó en el contrato de promesa fundante de la demanda. Al cabo de esta presentación SS., se hará la convicción fundada de que esta parte no ha hecho sino cumplir, y que la demandante ha defraudado cada expectativa legítima de cumplimiento que se esperaba en virtud del contrato celebrado, por lo cual, deberá ser resarcida por todos los perjuicios y deberá, además, condenarle a la demandante en ejemplares costas para evitar abusos como el que se divisan de la demanda de autos.

I. LOS HECHOS

A. DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Villarrica de don Francisco Javier Muñoz Flores, con fecha 4 de julio de 2021, repertorio N° 2.463, María Inés Sandoval Ruíz (en adelante, la “Demandante”), como promitente vendedora, y Marfilda Lisbet



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

Código: BLRXXBPERRD

Riquelme Lagos, como promitente compradora, suscribieron un contrato de promesa de compraventa (en adelante, el “Contrato de Promesa”), sobre la propiedad ubicada calle Julio Zegers N° 835, comuna y ciudad de Villarrica (el “Inmueble”).

El Inmueble tiene una cabida de 691,20 metros cuadrados y que tiene los siguientes deslindes: NORTE, Hilda Crisolfo en 36 metros, separado por cerco; ESTE, calle Julio Zegers en 19,20 metros; SUR, Humberto Ibacache en 26,50 metros y René Salamanca en 9,50 metros, ambos separados por cerco; y OESTE, Luis Matamala en 19,20 metros, separado por cerco.

El dominio del Inmueble a nombre de la Demandada, al momento de la suscripción del Contrato de Promesa, rolaba inscrito a fojas 2.324 N° 1.961 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año 2014. El Inmueble tiene asignado el rol de avalúo fiscal N° 149-3, comuna de Villarrica.

Para efectos de garantizar el cumplimiento del Contrato de Promesa, éste fue inscrito a fojas 1.133 N° 861 en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año 2021.

Según consta en la cláusula Segunda del Contrato de Promesa, María Inés Sandoval Ruíz, prometió vender, ceder y transferir el dominio del Inmueble a Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, quien lo prometió comprar, aceptar y adquirir para sí o la persona que ésta designara.

La obligación de hacer mencionada en el párrafo precedente, debía cumplirse mediante la concurrencia de las partes a firmar una escritura pública de compraventa sobre el Inmueble, (en adelante, el “Contrato de Compraventa”), en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, según consta en la cláusula Quinta del Contrato de Promesa.

El plazo para la firma del Contrato de Compraventa, según da cuenta la cláusula Quinta del Contrato de Promesa, era de 90 días contados desde la fecha de firma del Contrato de Promesa, es decir, hasta el día 2 de octubre de 2021.

No obstante lo anterior, conforme a lo dispuesto en la citada cláusula Quinta, el plazo de 90 días antes mencionados, podía ser prorrogado unilateralmente por la Demandante en hasta 3 meses adicionales, mediante comunicación escrita en tal sentido. Todo esto, reconocido por la Demandante en su presentación.

Por lo anterior, con fecha 30 de agosto de 2021, la Demandada, debidamente representada, y estando dentro de plazo, envió una carta a la Demandante haciendo uso de la prórroga mencionada en el párrafo precedente, venciendo ahora el Contrato de Promesa, en consecuencia, el día 30 de noviembre de 2021. La mencionada carta fue autorizada por el Notario de Santiago don Luis Ignacio Manquehual Mery, con fecha 30 de agosto de 2021, y despachada a la Demandada con igual fecha.

Con fecha 19 de noviembre de 2021, la Demandada, debidamente representada, envió una carta a la Demandante, señalando que el Contrato de Compraventa, tal como se estipuló en la cláusula Quinta del Contrato de Promesa, se encontraría disponible para su firma en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, hasta el día 30 de noviembre de 2021, plazo que, como hemos dicho, corresponde al vencimiento del Contrato de Promesa, para suscribir el Contrato de Compraventa sobre el Inmueble.

Asombrosa y maliciosamente, en la demanda de autos la Demandante señala que la Demandada “tampoco hizo uso válidamente de la facultad de prorrogar el plazo para suscribir el contrato de compraventa prometido ...”. SS., en el N° V.I. del Contrato de Promesa, y así lo ha reconocido la Demandada según hemos dicho, se señala que el “el Promitente Comprador quedará facultado para prorrogar el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido, en hasta 3 meses adicionales mediante comunicación escrita en tal sentido.”. ¿Acaso no es el envío de las cartas una comunicación escrita?



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

Código: BLRXXBPERRD

Por otro lado, la Demandante increíblemente señala en la demanda de autos que “la promitente compradora no cumplió con las condiciones a que se obligó dentro del plazo pactado para ello ...”. SS., todas y cada una de las condiciones fueron aprobadas y, en todo caso, aunque no hayan sido aprobadas, resulta del todo irrelevante, ya que las condiciones fueron establecidas en favor de la Demandada, quien podía renunciar a éstas en todo o en parte. Conforme a lo dispuesto en el N° IV.II. de la cláusula Cuarta del Contrato de Promesa, “Las condiciones suspensivas y copulativas referidas precedentemente se establecen en favor del Promitente Comprador, quien podrá renunciar a ellas en todo o en parte.”. Así las cosas, dados los hechos y comunicaciones (cartas, llamados, mensajes de texto, y correo electrónicos) del caso, jamás se podría interpretar que las condiciones no se cumplieron.

B. DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ÚNICAMENTE POR LA DEMANDADA

La Demandada ha dado fiel e íntegro cumplimiento a su obligación de concurrir a la suscripción del Contrato de Compraventa, la cual se encuentra extendida en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, con fecha 30 de noviembre de 2021, bajo el repertorio N° 13.234, y firmada por Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, según consta en el documento que se acompaña en el Segundo Otrosí de la presente demanda.

Para efectos de pagar el precio del Contrato de Compraventa, la Demandada compareció con un vale vista endosable emitido por el Banco de Chile N° 017895-4, de fecha 25 de noviembre de 2021, por la suma de \$240.000.000. Lo anterior consta en la certificación notarial que mencionamos en la letra C. siguiente.

Por su parte, la Demandante no ha firmado a la fecha el Contrato de Compraventa, por cuanto ésta sólo registra la firma de la Demandada. Asimismo, la Demandante tampoco ha gestionado la firma de su acreedor hipotecario, el Banco del Estado, a fin de permitir que el Inmueble sea transferido en las condiciones pactadas en el Contrato de Promesa, es decir, sin hipotecas ni gravámenes de ningún tipo.

C. DE LA CERTIFICACIÓN NOTARIAL QUE ACREDITA EL INCUMPLIMIENTO DE LA DEMANDANTE

Para efectos de corroborar todo anterior y de certificar lo expuesto en los párrafos precedente, doña Esmirna Vidal Moraga, Notario Público de Temuco, ha certificado (en adelante, la “Certificación Notarial”) lo siguiente:

1. Que la Demandada concurrió a la mencionada Notaría, firmando el Contrato de Compraventa y sus respectivas instrucciones notariales, y que acompañó a la firma un vale vista para efectos de pagar el precio del Contrato de Compraventa.

2. Que la Demandante no concurrió a la firma del Contrato de Compraventa dentro del plazo estipulado en el Contrato de Promesa, y de su prórroga, acreditando de tal forma su inasistencia -e incumplimiento- a la firma del Contrato de Compraventa.

En consecuencia, según consta en la Certificación Notarial, la Demandada tiene la calidad de parte que ha cumplido el Contrato de Promesa, y, por el contrario, la Demandante no ha dado cumplimiento a las obligaciones emanadas del mencionado contrato, en especial, a la obligación principal de suscribir el Contrato de Compraventa.

D. DEL TRASPASO DEL INMUEBLE A UN TERCERO PARA EVADIR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Villarrica de don Francisco Javier Muñoz Flores, con fecha 31 de agosto de 2021 (en adelante la “Escritura de Aporte”), la Demandante aportó el dominio del Inmueble a la sociedad Inmobiliaria El Volcán SpA (en adelante, “El Volcán”), empresa donde la única y actual accionista es justamente -e increíblemente- la Demandante.

Cabe señalar que, asombrosamente, la Demandante aportó el dominio del Inmueble encontrándose vigente el Contrato de Promesa, que, como hemos dicho, vencía el día 30 de



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

Código: BLRXXBPERRD

noviembre de 2021. Además, la Demandante maliciosamente obvió la prohibición de celebrar actos y contratos sobre el Inmueble en favor de la Demandada, establecida en el Contrato de Promesa, e inscrita en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica.

Es más, según consta en la cláusula Cuarta de la Escritura de Aporte, se declaró que el Inmueble se aportó “como especie o cuerpo cierto, en el estado material y jurídico que actualmente se encuentra ...”, con la única excepción de aquellas constituidas en favor del Banco del Estado, a lo que resta preguntarse, si el Contrato de Promesa se encontraba inscrito y actualmente grava el Inmueble con una prohibición de enajenar, ¿por qué la Demandante no declaró tal gravamen en la Escritura de Aporte? Con tal hecho queda de manifiesto que la Demandante ha actuado con manifiesta mala fe, y que su única intención era sustraer de su patrimonio el Inmueble para efectos de no suscribir el Contrato de Compraventa, incumpliendo así el Contrato de Promesa.

De lo anterior, resulta del todo evidente que la intención de la Demandante no era otra que la de deshacerse del Inmueble para no verse forzada a traspasar su dominio a la Demandada. De haber sido diligente, como ésta sostiene maliciosamente en la demanda de autos, ¿por qué efectuó el aporte a El Volcán? ¿Por qué se deshizo de la propiedad? ¿Por qué si el precio del Contrato de Compraventa era la suma de \$240.000.000, la Demandante aportó el Inmueble a El Volcán en la suma de \$100.000.000? ¿Por qué el aporte fue por \$100.000.000 si la Demandante lo había adquirido a un precio mayor?

Si fuese esta parte la que ha incumplido el Contrato de Promesa, ¿por qué habría iniciado una demanda ejecutiva frente a este mismo tribunal para perseguir el cumplimiento forzado de la obligación de suscribir el Contrato de Compraventa? Lo anterior SS. es fiel muestra, no sólo que esta parte quiere cumplir y adquirir el dominio del Inmueble, sino además, de que esta demanda y los actos sucesivos de la Demandante no son más que un montaje siniestro para desvirtuar los efectos de las obligaciones derivadas del Contrato de Promesa, lo cual debe ser sancionado.

II. EL DERECHO

A. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE HACER QUE EMANA DEL CONTRATO DE PROMESA

Según se ha dado a conocer en los hechos previamente presentados, esta parte ha dado íntegro cumplimiento a las obligaciones que emanaron del Contrato de Promesa. Ante esto, se ve totalmente desvirtuados los requisitos que deben satisfacerse para la operatividad de la condición resolutoria tácita, regulada en el artículo 1.489 del Código Civil (en adelante, “CC”). Los requisitos particulares, además de la existencia de un contrato bilateral, son incumplimiento imputable al deudor, constitución en mora del deudor, que el acreedor pruebe que ha cumplido o esté llano a cumplir, y que el incumplimiento sea grave. Si bien a todas luces estamos frente a un contrato bilateral -particularmente un contrato de promesa de celebrar una compraventa, cuya regulación se encuentra establecida en el artículo 1.554 del CC- no cabe dudas que la Demandada ha cumplido a cabalidad con el Contrato de Promesa.

Al respecto, SS., de acuerdo al artículo 1.545 del CC, habrá que configurar cuáles eran las obligaciones que emanaron del Contrato de Promesa, para efectos de analizar el supuesto incumplimiento que acusa de forma maliciosa la Demandante. De esta forma, construida la regla contractual que han fijado las partes, será resuelto cuándo existió o no cumplimiento del deudor. En términos de la profesora Mejías Alonso:

[1] la construcción de la regla contractual permite fijar el sentido de lo manifestado por las partes y llenar los vacíos o lagunas que presente su declaración de voluntad, así como expandir su contenido, conforme a los cánones objetivos que proporciona el legislador en sus



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

Código: BLRXXBPERRD

reglas de interpretación y objetivar el propósito práctico que persiguieron. El cumplimiento del deudor se dará cuando se haga o no aquello a lo que se obligó, siempre que su conducta coincida con el objeto idealmente trazado o proyectado por las partes al momento de contratar.

El Contrato de Promesa, *lex privata* para las partes, reguló que para su cumplimiento, según hemos previamente dado a conocer, debían la Demandante y la Demandada concurrir a suscribir el Contrato de Compraventa en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, según consta en la cláusula Quinta del Contrato de Promesa, fijándose al efecto un plazo inicial de 90 días, el cual se prorrogó en la forma pactada por las partes, debiendo haberse otorgado el Contrato de Compraventa el día 30 de noviembre de 2021. Es así SS., como queda demostrado que carece de fundamento la demanda de la contraria, toda vez que esta parte ha cumplido íntegramente en tiempo y forma aquello a lo que se obligó, es decir, ha concurrido al otorgamiento del Contrato de Compraventa.

Ante esta circunstancia, no cabe sino declarar la improcedencia absoluta de la acción de resolución del Contrato de Promesa que la contraria ha esgrimido, debiendo rechazarse íntegramente, con expresa condena en costas.

Reiteramos que en este caso la Demandada no se encuentra en mora, según ya hemos latamente expuesto. Además, al carecer de incumplimiento, no hay configurada alguna imputabilidad a la Demandada. Por último, en este caso particular, la acreedora no ha cumplido ni ha estado llana a cumplir. Más aún, ha incumplido reiteradamente -al no concurrir a la celebración del Contrato de Compraventa y al sustraer de su patrimonio el Inmueble- dejando en claro que su actuar ha sido gravemente negligente, por decir lo menos.

B. IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA MULTA

Conforme al artículo 1.535 del CC, la cláusula penal es aquella que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal.

Asimismo, el artículo 1.538 del mismo cuerpo legal, taxativamente ha regulado que el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva.

Así las cosas, según se ha expuesto latamente, no cabe sino concluir que la Demandada ha desplegado en la vía del derecho todos los actos y contratos a los cuales se ha obligado conforme al Contrato de Promesa, razón por la cual deberá concluirse SS. que, al no poder calificarse como una parte incumplidora, no podrá tampoco serle imputable incumplimiento alguno que dé origen al cobro de la multa pactada en el Contrato de Promesa.

C. SOBRE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES RESPECTIVO

Respecto a la prohibición de enajenar a la que la Demandante se obligó, según reza la cláusula Décima del Contrato de Promesa, a la luz de la Escritura de Aporte, se ha manifestado jurídicamente una agravante en el incumplimiento que ha existido de parte de la Demandante. Ya existe un incumplimiento calificado al momento de no concurrir en tiempo y forma a suscribir el Contrato de Compraventa, y ahora con este antecedente adicional, existe un incumplimiento totalmente gravoso y perentoriamente reprochable.

Por otro lado, ante su solicitud de tomar nota al margen del Contrato de Promesa, ha demostrado fielmente cuál es la verdad intención maliciosa que ha motivado su presentación en estos autos. A saber, poder alzar el Contrato de Promesa para efectos de proceder a enajenar nuevamente la propiedad objeto del contrato, todo lo anterior transgrediendo expresamente el artículo 1.555 del CC.

D. EN SUBSIDIO DE TODO LO ANTERIOR, EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO



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

Código: BLRXXBPERRD

En el caso improbable que SS. estime que la Demandada ha incumplido con sus obligaciones contractuales derivadas del Contrato de Promesa, venimos en oponer la denominada exceptio non adimpleti contractus o excepción de contrato no cumplido, toda vez que la Demandante se encuentra en mora de cumplir el Contrato de Promesa fundante de su accionar.

La excepción de contrato no cumplido encuentra su fundamento en la interdependencia de las prestaciones en los contratos bilaterales como el de marras. Así, cabe señalar que el artículo 1.552 del CC establece que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma o tiempo debido. Como se ha señalado en los puntos anteriores de esta presentación, la Demandante, promitente vendedora, ha incumplido su obligación.

En palabras de don René Abeliuk:

"Finalmente, como hemos visto, y de acuerdo al artículo 1.552, la institución produce otro efecto importante: ninguna de las partes está en mora mientras la otra no haya cumplido o se allane a cumplir su propia obligación. Nuestra jurisprudencia lo ha aplicado vastamente en la compraventa, tanto respecto de la obligación de entregar como de pagar el precio, y en toda clase de obligaciones. La consecuencia es que no procede la indemnización de perjuicios."

Ahondando, la Demandante ha solicitado en estos autos acciones que no pueden otorgársele a aquel contratante que no ha cumplido su obligación que haya sido establecida en una convención que engendra obligaciones de cumplimiento simultáneo, como lo es el Contrato de Promesa. Más aún, ha quedado demostrado con lo previamente señalado, que la Escritura de Aporte demuestra no solo una omisión que generó un incumplimiento, sino que una acción desplegada por la Demandante para efectos de incumplir de forma maliciosa el Contrato de Promesa, según se ha expresado.

POR TANTO,

ROGAMOS A SS. tener por contestada la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, rechazándola íntegramente por ser totalmente falsa, maliciosa y carente de todo fundamento jurídico, por las razones de hecho y derecho que expusimos, todo lo anterior, con la más ejemplar condena en costas.

PRIMER OTROSÍ: ESTEBAN MAIRA KAST, abogado, C.I. N° 16.368.039-4, y STEFANO FAGETTI ROMERO, abogado, ambos en representación como mandatarios judiciales de Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, agricultora, C.I. N° 7.500.353-6 exponen:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 314 del Código de Procedimiento Civil, venimos en deducir demanda reconvencional de incumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en contra de María Inés Sandoval Ruíz, comerciante, C.I. N° 10.844.914-4 (en adelante, la "Demandada Reconvencional"), domiciliada en calle Julio Zegers N° 835, comuna y ciudad de Villarrica; por las consideraciones de hecho y derecho que pasamos a exponer:

A. LOS HECHOS

Por economía procesal, nos remitimos en todas sus partes a los fundamentos de hecho que se exponen en la contestación de la demanda presentada en lo principal de este escrito.

II. EL DERECHO

A. DE LOS EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES

En atención a la demanda principal de estos autos, podrá advertir SS. que estamos ante un contrato de promesa de compraventa de inmueble del cual tanto la Demandada



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

Código: BLRXXBPERRD

Reconvencional como la Demandante Reconvencional, están contestes de su existencia y validez.

Así, considerando el artículo 1.554 del CC, estamos frente a un contrato de promesa que se redactó y otorgó por escritura pública (artículo 1.554 N°1 del CC); el Contrato de Promesa contiene la obligación de concurrir al otorgamiento de un contrato de compraventa de un bien inmueble, contrato prometido permitido por la ley de acuerdo a los artículo 1.793 y siguientes del CC (artículo 1.554 N°2 del CC); el Contrato de Promesa contiene condiciones para el otorgamiento del contrato prometido y se fijó un plazo determinado según se ha mencionado en los hechos de esta presentación (artículo 1.554 N°3 del CC); el contrato prometido ha sido especificado de tal manera que se señala claramente el precio a pagar, el objeto de la compraventa, la modalidad de pago, las partes que celebrarán el contrato, su época, etc. (artículo 1.554 N°4 del CC); de modo que el Contrato de Promesa satisface plenamente los requisitos del artículo 1.554 del CC para efectos de ser un contrato válido, existente y vinculante para los contratantes.

SS., es relevante también indicar que el Contrato de Promesa tiene una obligación adicional, además de la obligación de hacer señalada, las partes pactaron una obligación de no hacer, a la cual se sujetó la Demandada Reconvencional haciendo uso de su autonomía de la voluntad.

Así las cosas, según reza el artículo 1.545 del CC, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes. Por ende, el incumplimiento de la Demandada Reconvencional respecto del Contrato de Promesa, supone que la Demandante Reconvencional pueda aducir los remedios propios de los efectos de las obligaciones.

Por su parte, conforme lo dispuesto en el artículo 1.546 del CC, los contratos deben ejecutarse de buena fe, situación que, como hemos expuesto, no se divisa en el comportamiento que ha tenido en la vía jurídica la Demandada Reconvencional, quien ha destinado todos y cada uno de los actos para evadir el cumplimiento del Contrato de Promesa, y deshacer de su patrimonio los activos con los que tendría que responder ante su incumplimiento.

A su vez, el artículo 1.489 del CC señala que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, en este caso la suscripción del Contrato de Compraventa, faculta a la parte diligente para pedir, a su arbitrio: (i) la resolución; o (ii) el cumplimiento forzado del contrato; y en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Conforme a lo dispuesto en la cláusula Octava del Contrato de Promesa, se estableció una multa (cláusula penal) de \$24.000.000 para la parte que incumpliera el mencionado contrato. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.535 del CC, la cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, que en este caso correspondía a la firma del Contrato de Promesa, se somete a una pena.

La intención de la Demandante Reconvencional es: (i) perseguir el cumplimiento forzado de la obligación pactada, esto es, la suscripción del Contrato de Compraventa por la Demandada Reconvencional, gestión que como hemos mencionado, se está tramitando en juicio ejecutivo seguido en este Tribunal, Rol N° C-779-2021; y (ii) perseguir el pago de la multa por la cantidad de \$24.000.000, que será materia de esta demanda reconvencional, además de otras indemnizaciones que perseguirá esta misma por los graves incumplimientos de la Demandada Reconvencional.

B. DE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS



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

Código: BLRXXBPERRD

La multa contemplada en la cláusula Octava del Contrato de Promesa (cláusula penal), por la suma de \$24.000.000, constituye una evaluación anticipada de las partes por los perjuicios derivados del incumplimiento del mencionado contrato. Como se ha dicho en reiteradas ocasiones, el incumplimiento de la Demandada Reconvencional se ha manifestado al no haber suscrito ésta el Contrato de Compraventa, que, como también hemos dicho, sí fue suscrito por la Demandante Reconvencional.

Tal como señala la cláusula Octava del Contrato de Promesa, y para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.537 del CC, por el pago de la multa no se entiende extinguida la obligación principal, y el pago de la multa es sin perjuicio de las partes de demandar el cumplimiento forzado del Contrato de Promesa.

Además, se persigue por esta vía la indemnización de los perjuicios ocasionados por la Demandada Reconvencional por concepto de daño moral, como consecuencia del comportamiento fraudulento que ha tenido ésta frente a la Demandante Reconvencional. Dicho actuar, ha ocasionado que la Demandante Reconvencional haya visto frustrada su legítima pretensión de hacerse dueña del Inmueble en la fecha convenida. Además, la Demandante Reconvencional ha tenido que defenderse frente a una demanda totalmente calumniosa y maliciosa debiendo soportar la vergüenza de comparecer a defenderse de actos que como se ha demostrado y se demostrará, no le son imputables. Todo esto SS., no hace sino demostrar que el daño moral que ha sufrido nuestra representada se ha plasmado con creces en este caso judicial que ha sido gravemente siniestrado por la Demandada Reconvencional.

C. REQUISITOS DE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS

Los requisitos de la indemnización de perjuicios en material contractual, son los siguientes: (i) incumplimiento de una obligación; (ii) incumplimiento debe ser imputable (culpa o dolo); (iii) el deudor se debe encontrar en mora; (iv) relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios; y (v) existencia de perjuicios.

C.1. INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN

El artículo 1.556 del CC dispone que la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

A partir de los hechos relatados en este escrito, podrá SS. advertir que existió un notorio y grave incumplimiento de la obligación del Contrato de Promesa que deriva en suscribir el Contrato de Compraventa por la Demandada Reconvencional, toda vez que, por un lado, ésta no compareció a la suscripción del Contrato de Compraventa y, por el otro lado, ha procedido, incumpliendo de forma maliciosa la obligación de no hacer, al transferir el dominio del Inmueble a una sociedad de la cual ella es la única y actual accionista; ambos hechos claramente demuestran un incumplimiento de las obligaciones pactadas, además de una notoria mala fe. Por tanto, la Demandada Reconvencional ha infringido el deber de prestación frustrando por entero el hacer y no hacer esperado.

En cumplimiento del artículo 1.698 del CC, esta parte acompaña a estos autos todos los hechos que fundan la existencia de la obligación que se alega, e incluso va más allá, acreditando también el incumplimiento de la misma.

Además, advertirá SS. que se configura un concurso de incumplimientos contractuales por parte de la Demandada Reconvencional. Ha incumplido tanto la obligación de hacer como la obligación de no hacer a las que se ha obligado, según los hechos ya relatados.

C.2. INCUMPLIMIENTO IMPUTABLE

Es imputable el incumplimiento contractual a la Demandada Reconvencional toda vez que, como consta en esta presentación, no fue suscrito el Contrato de Compraventa. Además, ha sustraído de su patrimonio el Inmueble, vulnerando así la obligación de no hacer pactada



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

Código: BLRKXBPERRD

en el Contrato de Promesa. Acá nos encontramos frente a un hecho de culpa grave, es decir, y conforme al artículo 44 del CC, la Demandada Reconvencional ha desplegado una actitud sumamente negligente y de poca prudencia, con la intención positiva de inferir un daño positivo a la Demandante Reconvencional o, a lo menos, culposo, que se manifiesta con el incumplimiento contractual total que ya se ha advertido, y que además se ve reforzado con el aporte que ésta ha hecho en El Volcán según los hechos que dan cuenta de la Escritura de Aporte.

El incumplimiento del Contrato de Promesa por la Demandada Reconvencional, de no suscribir el Contrato de Compraventa, ha sido gravemente culposo, lo que es equivalente al dolo de acuerdo al CC, por los siguientes motivos:

(i) El Contrato de Promesa se encontraba previamente inscrito en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, bajo la inscripción que ya hemos mencionado en lo principal de este escrito. Y sigue inscrito como un gravamen a la presente fecha.

(ii) En la cláusula Décima del Contrato de Promesa, la Demandada Reconvencional se obligó a no enajenar el Inmueble a un tercero, sin la autorización expresa, previa y por escrito de la Demandante Reconvencional.

(iii) Como ya sabemos, con el mero objetivo de no traspasar el dominio del Inmueble a la Demandante Reconvencional, la Demandada Reconvencional lo transfirió a una sociedad relacionada suya (El Volcán).

(iv) Previendo justamente la presente demanda, la Demanda Reconvencional celebró una serie de actos y contratos tendientes a deshacerse de sus bienes, para así no responder frente a los daños causados a la Demandante Reconvencional.

Como sabemos, el artículo 44 del CC trata a la culpa grave en materias civiles como un equivalente al dolo. En este orden de ideas, la procedencia del dolo en materia contractual, hace al deudor responsable de los perjuicios directos previstos e imprevistos (artículo 1.558 del CC). Así, considerando el Contrato de Promesa como un instrumento de distribución de riesgos, vemos que los perjuicios directos previsibles son los pactados en la cláusula penal del Contrato de Promesa, siendo ésta un resguardo para cubrir riesgos frente a un incumplimiento de las obligaciones pactadas. Pero, además, los perjuicios directos imprevistos, abarcan más allá de la cláusula penal pactada, y buscan indemnizar los daños sufridos por la acreedora en virtud de la culpa grave de la deudora.

C.3. DEUDORA EN MORA

Según lo dispone el 1.557 del CC, la constitución en mora de la deudora es un requisito para la procedencia de la indemnización de perjuicios.

Por su parte, conforme al artículo 1.551 del CC, el deudor está en mora cuando no ha cumplido con su obligación dentro del plazo estipulado, que, en este caso concreto, era la de suscribir el Contrato de Compraventa dentro del plazo que venció el 30 de noviembre de 2021, lo cual ya ha sido corroborado mediante la Certificación Notarial. Además, se ha constituido en mora de cumplir al momento de sustraer de su patrimonio el Inmueble, mediante el otorgamiento de la Escritura de Aporte.

A su vez, según consta en la Certificación Notarial y en los documentos que se acompañarán en estos autos, la Demandante Reconvencional ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones, a saber: (i) firmar dentro de plazo el Contrato de Compraventa; y (ii) haber concurrido con un vale vista por el monto equivalente al precio del Contrato de Compraventa.

C.4. RELACIÓN DE CAUSALIDAD



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

Código: BLRXXBPERRD

Para efectos de hacer procedente la acción de indemnización de perjuicios, es necesario que exista una relación de causa-efecto entre el incumplimiento (no suscripción del Contrato de Compraventa) y los perjuicios causados.

Justamente, la cláusula Octava del Contrato de Promesa prevé esta situación, señalando que el mero incumplimiento de las obligaciones pactadas, como la de no firmar el Contrato de Compraventa, tendrá como consecuencia la procedencia de la multa. La causalidad ya viene determinada para este caso SS.

C.5. PERJUICIOS

Los perjuicios pueden definirse como el deterioro que sufre una persona en su patrimonio, sea real o efectivo (daño emergente), o sea que lo prive de una ganancia futura (lucro cesante). Por otro lado, el daño sufrido por bienes que carecen de significación o bienes extrapatrimoniales, es el daño moral. Atendido a las prestaciones envueltas en el Contrato de Promesa, los daños que se han configurado corresponden al daño emergente y el daño moral. El daño moral en sede contractual es aquel menoscabo o lesión de intereses no patrimoniales provocados por el hecho dañoso, es decir, por el hecho o acto antijurídico.

Al respecto, el daño emergente, siendo éste un empobrecimiento real y efectivo que sufre el patrimonio de la acreedora, viene a manifestarse con el hecho de que la Demandante Reconvencional no ha podido ver cumplida su expectativa de ver ingresar a su patrimonio el activo consistente en el Inmueble que esperaba adquirir de acuerdo al Contrato de Compraventa. Las partes cautelaron el monto de este daño por medio de la cláusula penal pactada y ya citada. A partir de esto se colige que la Demandante Reconvencional se encuentra legitimada para hacer efectivo el cobro de la multa de \$24.000.000. En este orden de ideas, el artículo 1.538 del CC señala claramente que se incurre en la pena al estar en mora. Pues bien, la Demandada Reconvencional se encuentra en mora desde que no ha concurrido a la suscripción del Contrato de Compraventa, por lo que es del todo procedente dicho cobro.

El daño moral -ya definido- en este tipo de contratos es procedente, y así también lo ha resuelto la jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema para un caso de incumplimiento de contrato de promesa de compraventa de inmueble, resolviendo que era procedente la indemnización por daño moral, a raíz de que el demandado de dichos autos había actuado de forma gravemente culposa. Este daño asciende a la suma de \$50.000.000. Dicho monto no es trivial considerando el actuar ilícito cometido por la Demandada Reconvencional, que se manifiesta en el incumplimiento contractual del Contrato de Promesa, y se ve reforzado en los hechos constitutivos de la Escritura de Aporte.

Por último y de acuerdo a lo ya señalado, existiendo mora de la deudora en suscribir el Contrato de Compraventa, se han -y siguen- devengado perjuicios moratorios de la obligación de hacer del Contrato de Promesa, de acuerdo al inciso primero del artículo 1553 del CC. Esta parte evalúa dicha mora en un monto de \$100.000 por cada día que se ha visto retardada la obligación de suscripción del Contrato de Compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, SS. podrá determinar otros montos a los señalados en consideración del daño moral y los perjuicios moratorios acusados.

POR TANTO, en virtud de los artículos 1553 inciso primero e inciso segundo N°3; 1542; 1547; 1557; 1558; 1559 todos del CC; y los artículos 314 y 254 ambos del Código de Procedimiento Civil, y demás normas pertinentes

SOLICITAMOS A SS. se sirva tener por deducida demanda reconvencional de incumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en contra de María Inés Sandoval



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

Código: BLRXXBPERRD

Ruiz, ya individualizada, acogerla a tramitación y, en definitiva, dar lugar a ella en todas sus partes, conforme a los argumentos y fundamentos ya expuestos, declarándose lo siguiente:

1. Que María Inés Sandoval Ruiz ha incumplido de manera dolosa o a lo menos culposa con sus obligaciones de hacer y no hacer que fueron pactadas en el Contrato de Promesa.

2. Que se condene a María Inés Sandoval Ruiz al pago de los perjuicios compensatorios avaluado anticipadamente por las partes en \$24.000.000 (daño emergente).

3. Que se condene a María Inés Sandoval Ruiz al pago de los perjuicios moratorios equivalentes a \$100.000 por cada día de atraso en la suscripción del contrato prometido o la suma que SS. estime.

4. Que se condene a doña María Inés Sandoval Ruiz al pago de \$50.000.000 por concepto de daño moral o la suma que SS. estime.

5. Todo lo anterior, junto con los intereses y reajustes, y con una ejemplar y expresa condena en costas.

A folio nº 9. Se evacua el trámite de réplica por parte de la demandante en el siguiente sentido:

1.- En la representación que comparecemos, venimos en evacuar el trámite de la réplica ordenado por US. y en dicha virtud -y por razones de economía procesal- damos por reproducidos íntegramente todos los argumentos de hecho y de derecho esgrimidos como fundamento de las acciones intentadas en autos.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, es conveniente destacar que es un hecho de la causa -incluso expresamente reconocido por la parte demandada- que el plazo para la firma del contrato de compraventa prometido, según da cuenta la cláusula Quinta del contrato de promesa de fecha 4 de junio del 2021, era de 90 días contados desde la fecha de firma de dicho contrato preparatorio, es decir, vencía el día 2 de septiembre de 2021.

3.- Y la supuesta prórroga que alega la contraria nunca existió, o al menos nunca fue válidamente oponible a nuestra representada, pues el derecho a ejercerla correspondía en forma exclusiva, "personalmente o debidamente representada", a la parte promitente compradora, es decir, a doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, y no al letrado que redactó el contrato de promesa y que en ejercicio de un supuesto mandato entendió que tenía facultades para hacerlo.

4.- En efecto, si bien es cierto que con fecha 30 de agosto del 2021 se envió a nuestra representada una carta en la cual, uno de los colegas que patrocina la defensa de la demandada, "en representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos" manifestó "su voluntad" de prorrogar el plazo para celebrar el contrato de promesa de compraventa en 30 días más; esto es, hasta el 30 de noviembre del 2021, no es menos cierto que esa carta fue firmada por el abogado don Esteban José Maira Kast ante el notario público de Santiago don Luis Ignacio Manquehual Mery con fecha 30 de agosto del 2021, y despachada a nuestra representada con esa misma fecha.

5.- Al revisar la certificación notarial del documento antes señalado, es posible advertir que el ministro de fé autoriza la firma del abogado antes señalado, para actuar en representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, pero no indica de donde emana dicha personería ni menos en qué documento consta la misma.

6.- El único mandato conocido por esta parte, es el que consta en La cláusula DÉCIMO CUARTA del contrato de promesa tantas veces citado que señala: "Mandato: por el presente instrumento, las partes otorgan mandato irrevocable al abogado don Esteban Maira Kast para suscribir las escrituras públicas de aclaración, complementación o rectificación requeridas para el mejor cumplimiento del contrato, especialmente, pero no limitado, a aquellas necesarias para inscribir el presente contrato de promesa de compraventa en el



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

Código: BLRXXBPERRD

Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, y en ningún caso, quedando facultado para modificar el precio de la compraventa o forma de pago, pudiendo al efecto suscribir todo tipo de instrumentos, sean ellos públicos o privados. El mandatario queda relevado de la obligación de rendir cuenta."

7.- Este mandato especial consta de la escritura pública de fecha 4 de junio del 2021, otorgada en la notaría de Villarrica ante don Francisco Javier Muñoz Flores, instrumento público que corresponde nada más ni nada menos a la escritura pública de promesa de compraventa cuya resolución estamos demandando en estos autos.

8.- Así las cosas, resulta entonces que el mandato otorgado por las partes del contrato de promesa de compraventa al abogado redactor del mismo, está muy lejos de ser un mandato general; y siendo en consecuencia de carácter especial, resulta entonces que ninguna de las partes -ni promitente vendedora ni promitente compradora- le confirieron al mandatario más facultades que las expresamente se señalaron en dicho mandato.

9.- Y tratándose del derecho a prorrogar el plazo para la suscripción del contrato prometido, en hasta tres meses adicionales mediante comunicación escrita en tal sentido, (Clausula QUINTA: Plazo V.I. del contrato de promesa) éste es un derecho que fue consagrado exclusivamente en beneficio de "la parte promitente compradora" cuyo ejercicio no fue conferido como facultad especial al mandatario (abogado redactor) ni menos le fue delegada como facultad derivada de dicha condición contractual, para así quedar habilitado legalmente para poder comunicar válidamente la supuesta prórroga del plazo de celebración del contrato prometido y obligar con dicho anuncio a la parte promitente vendedora, para quien dicha comunicación en consecuencia, es inoponible.

10.- Atendido lo anterior, resulta inconcuso referirse a la posterior carta de aviso de firma dirigida a nuestra representada con fecha 19 de noviembre del 2021, pues el plazo original para la celebración del contrato de compraventa prometido ya había caducado.

11.- Queda para el recuerdo el hecho de que, la carta en cuestión también fue enviada -esta vez a título personal- por el abogado redactor del contrato de promesa de compraventa, cuya firma fue autorizada ante el mismo ministro de fé, notario público Luis Ignacio Manquehual Mery.

12.- De igual forma, pierde relevancia para la controversia sostenida en este juicio el supuesto cumplimiento del plazo y las condiciones acordadas en la promesa mediante la minuta de compraventa firmada por la parte promitente compradora con fecha 30 de noviembre del 2021 ante la notario público de Temuco, doña Esmirna Vidal Moraga, y con mayor razón la certificación por ella extendida donde aparece declarando la compradora, señora Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, haber enviado una carta de prórroga del plazo de celebración de la promesa de compraventa y otra de aviso de firma de contrato prometido a la promitente vendedora. Ello no es efectivo, pues basta revisar dichos documentos para advertir que quien comparece es el abogado redactor de la promesa de compraventa en la primera aduciendo una supuesta representación convencional de ella -que no era tal, o al menos no contaba con facultad para ello-, y en la segunda compareciendo derechamente a citar a la promitente vendedora a firmar el contrato prometido a la notaría de Temuco antes mencionada, trámite que tampoco está facultado para ello.

13.- Respecto del traspaso del bien raíz objeto de la promesa de compraventa por parte de nuestra representada, y el supuesto incumplimiento de la obligación de no hacer en el que habría incurrido; haciéndonos cargo de ello podemos señalar:

a.-) Hace meses atrás, incluso antes de que la demandante suscribiera el contrato de promesa de compraventa, comenzó un proceso de restructuración de su patrimonio derivado



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

Código: BLRXXBPERRD

en la constitución de una serie de compañías que le permitirían separar sus bienes y disminuir el riesgo derivado de las diferentes actividades que personalmente o asociada de facto realizaba en su día a día.

b.-) Producto de lo anterior es que nacieron a la vida jurídica dos sociedades por acciones, constituídas con fecha 17 de junio del 2021 en la ciudad de Temuco, una del giro inversiones y otra del giro transportes.

c.-) La señora Sandoval Ruiz, no contrató asesoría propia para celebrar el contrato prometido cuya resolución se demanda en autos. Ella confió en el abogado que la promitente compradora contrató y que estaba relacionado directa o indirectamente con un negocio inmobiliario en el cual la promitente compradora participaba.

d.-) Cuando se le constituyó la sociedad Inmobiliaria El Volcán SpA, nuestra representada quiso aportar el inmueble objeto de la promesa de compraventa, en atención a que comenzó a desconfiar de la forma en que se estaban haciendo las cosas, donde además los corredores de propiedades involucrados en la operación eran muy insistentes y se inmiscuían en cosas que no les correspondía intervenir.

e.-) Como la promesa de compraventa contemplaba una obligación de no enajenar ni gravar, no requirió la inscripción de dicho aporte hasta que el plazo de la promesa de compraventa ya hubiese caducado. Y así lo hizo, inscribiéndose a fojas 3531 N° 3224 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año 2021.

f.-) Pero además requirió la enajenación del inmueble cuando la prohibición de enajenar pactada en el contrato ya había también vencido, y a esa fecha NO estaba inscrita en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año 2021. De hecho, ésta sólo se inscribió a fojas 1133 N° 861 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones de enajenar con fecha 30 de septiembre del 2021.

14.-) Por último, la circunstancia de que la demandada haya dejado en poder de la señora notario un vale vista endosado en favor de nuestra representada por el precio de la compraventa para demostrar con ello la supuesta buena fe que guía su actuar, la verdad no es más que una cortina de humo, pues tal como se desprende de las instrucciones notariales redactadas a instancia de la parte compradora, éstas dan cuenta de que, si bien el vale vista se dejó endosado en blanco, la parte vendedora sola lo podría retirar si se acredita que el inmueble está inscrito a nombre de la compradora y libre de hipotecas, prohibiciones o embargos de cualquier naturaleza; y como es un hecho conocido de las partes, de que el inmueble está hipotecado y con prohibición de enajenar y gravar en favor del Banco del Estado, en la práctica es imposible para un particular como nuestra representada obtener que dicha institución bancaria firme los alzamientos sin que se les pague la totalidad de las acreencias que la deudora mantiene para con ella.

De esta suerte aun cuando nuestra representada (la supuesta vendedora) hubiese concurrido a firmar el contrato de compraventa, el día que lo hizo la contraria, de todas formas, no podría retirar el precio de la compraventa por la imposibilidad de obtener el alzamiento requerido para cumplir las condiciones unilateralmente impuestas por la parte compradora. Y lo anterior, es de una obviedad abismante porque, ninguna institución bancaria (en este caso el Banco del Estado) firmaría el alzamiento de una hipoteca y prohibiciones sin que se le pague directamente lo adeudado o se le garantice el pago.

Cuando intervienen otros bancos, la práctica comercial ha intentado solucionar estos inconvenientes a través de las denominadas "cartas de resguardo" pero que, en verdad, sólo operan entre instituciones financieras y jamás entre éstas y simples particulares.

Estos son hechos de la causa y demuestran el verdadero sentido y alcance de la supuesta buena fe con que ha actuado la parte contraria

POR TANTO



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

Código: BLRXXBPERRD

ROGAMOS A US: Se sirva tener por evacuado el traslado para la réplica de la parte demandante y a fin de dar curso progresivo se conceda traslado a la parte demandada para que proceda al trámite de la réplica.

AL OTROSI: ALVARO RODRIGO RODRÍGUEZ SEPÚLVEDA y HERNAN PATRICIO PINILLA ASCENCIO, en representación de doña María Inés Sandoval Ruiz, vienen en contestar la demanda reconvencional de incumplimiento de contrato de promesa, cobro de cláusula penal y otros, interpuesta por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, con el objeto de que corridos que sean los trámites legales sea rechazada con expresa condena en costas, en virtud de los siguientes argumentos de hecho y de derecho que expone:

“1.- En cuanto a los hechos -y por razones de economía procesal- damos por íntegramente reproducidos los antecedentes fácticos esgrimidos por esta parte en la demandada y en lo principal de esta presentación relativos a la Réplica de la contestación de la demanda.

2.- La actora reconvencional deduce demanda de incumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en contra de nuestra representada.

3.- Señala la demandante que es objetivo de esta demanda reconvencional es: i.-) perseguir el cumplimiento forzado de la obligación pactada, esto es la suscripción del contrato de compraventa por la demandada reconvencional, gestión que se está tramitando en juicio ejecutivo seguido ante este tribunal, Rol N° C-779-2021; y ii.-) Perseguir el pago de la multa por la cantidad de \$ 24.000.000, que será materia de esta demanda reconvencional, además de otras indemnizaciones que perseguirá esta misma por los graves incumplimientos de la demanda reconvencional. (SIC)

4.- Las "otras indemnizaciones" a las que refieren son: por perjuicios moratorios equivalentes a \$ 100.000 por cada día de atraso (ni más ni menos); y \$ 50.000.000 por concepto de daño moral.

5.- Terminan solicitando tener por deducida demanda reconvencional de "incumplimiento de contrato" e indemnización de perjuicios en contra de nuestra representada, y que se declare -entre otras cosas- que nuestra representada ha incumplido de manera dolosa o culposa con su obligación de hacer y no hacer que fueron pactadas en el contrato de promesa, etcétera.

6.- Corresponde el rechazó de la demanda reconvencional en todas sus partes y con expresa condenación en costas pues:

a.-) Nuestra representada no ha incumplido, ni dolosa ni culposamente, la obligación de hacer pactada en el contrato de promesa. Y no lo ha hecho porque el plazo que existía para ello venció mucho antes de que la contraparte firmara el contrato de compraventa prometido en la notaría de Temuco ante doña Esmirna Vidal Moraga.

b.-) Nuestra representada no ha incumplido, ni dolosa ni culposamente, la obligación de no hacer pactada en el contrato de promesa. Y no la ha hecho porque sólo enajenó la propiedad prometida vender una vez vencido el plazo de la promesa de compraventa.

c.-) Por lo anterior, y al no haber “incumplido” ninguna de dichas obligaciones es que NO procede por la actora reconvencional pueda perseguir jurídicamente el cobro de la cláusula penal pactada.

d.-) Por lo anterior, y al no haber “incumplido” ninguna de dichas obligaciones es que NO procede por la actora reconvencional pueda perseguir jurídicamente el cobro ningún perjuicio moratorio.

e.-) Por lo anterior, y al no haber “incumplido” ninguna de dichas obligaciones es que NO procede por la actora reconvencional perseguir jurídicamente el cobro del exorbitante e infundado daño moral que reclama.

f.-) Por último destacar la incongruencia e inconsistencia de la actora reconvencional quien mientras en esta causa demanda la declaración de “incumplimiento contractual” de la



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

Código: BLRXXBPERRD

promesa de compraventa; en la causa ejecutiva de este mismo tribunal, caratulada Riquelme con Sandoval” Rol N° C-779-2021, demanda “el cumplimiento forzado” del mismo contrato.

Este comportamiento confuso y errático atenta de manera flagrante con la teoría de los actos propios que -en términos coloquiales Su Señoría- no permite que las partes del juicio puedan "borrar con el codo lo que escriben con la mano".

Procede entonces el rechazo total de la demanda reconvenzional, con costas.

A folio n° 11. Se evacúa el trámite de dúplica por la parte demandada, en el siguiente sentido:

“En primer lugar SS. y previo a evacuar la dúplica, cabe señalar que la demandante y demandada reconvenzional de estos autos, ha incurrido en graves yerros jurídicos, a saber: /i/ desconocer las normas del mandato expresamente regula el nuestro Código Civil; y /ii/ confundir aquellos procedimientos que son de ejecución, en este caso de una obligación de hacer (de firmar el Contrato de Compraventa), con aquellos que son de lato conocimiento (la aplicación de la multa contemplada en el Contrato de Promesa).

Solicito a S.S. tener por íntegramente reproducidos, por razones de economía procesal, los argumentos de hecho y los fundamentos de derecho que se han expuesto en la contestación presentada por esta parte, y asimismo esta parte viene en solicitar el total rechazo de los argumentos vertidos en la réplica de la contraria.

Por este acto y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 312 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, vengo en evacuar el traslado para la dúplica conferido por VS. a folio 10, en los términos que expongo a continuación:

1. Es un hecho de la causa que el Contrato de Promesa (definido así en la contestación de autos) contenía un plazo de 90 días contados desde el 2 de octubre de 2021, prorrogable por la promitente compradora en hasta 3 meses adicionales mediante comunicación escrita en tal sentido.

Lo anterior ya no es un hecho controvertido, dado que así lo ha reconocido expresamente la demandante principal, tanto en la demanda principal como en la réplica de autos. Lo que sorprende es que la demandante principal centre -ahora y no en el texto de la demanda- su argumento en la forma en que nuestra representada hizo efectiva la prórroga.

Menciono que “sorprende” tal hecho, dado que el argumento utilizado en la demanda fue que la demandada principal no cumplió con las condiciones establecidas en el Contrato de Promesa (lo que resulta absurdo, toda vez que éstas fueron pactadas en su beneficio exclusivo y que podría haber renunciado a las mismas en cualquier oportunidad), y ahora pareciere ser, por los argumentos utilizados y por los antecedentes acompañados en estos autos, que la demandada principal sí ha cumplido con su obligación de suscribir el Contrato de Compraventa, pero, ahora, la forma en que se hizo efectiva la prórroga no fue “válida”.

Se señala en la réplica de la demandante principal que: /i/ que la prórroga no fue firmada por doña Marfilida Lisbet Riquelme Lagos, sino por su abogado; y /ii/ que este último no tenía facultades suficientes para haber solicitado en la prórroga en representación de la demandada.

SS., considerando que el mandato es un contrato consensual (artículo 2.124 del Código Civil), y que no requiere que conste por escrito como solemnidad para su existencia, pareciere que el argumento utilizado por la demandante principal en su réplica no es más que



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

Código: BLRKXBPERRD

un intento desesperado -carente de fundamento jurídico- por maquillar o esconder un grave incumplimiento contractual, donde a todas luces, por los hechos ventilados en estos autos -que hablan por sí solos-, consta que la demandante principal no quiso -ni quiere- transferir el dominio del Inmueble (definido así en la contestación de autos) quebrantando así la expectativa legítima de mi representada en virtud del Contrato de Promesa celebrado.

Por lo demás, resultaría del todo incomprensible entender que el mandato no haya sido ratificado por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, al haber comparecido ésta a la firma del Contrato de Compraventa (definido así en la contestación de autos), de sus instrucciones notariales, y al haber otorgado un mandato judicial para perseguir el cumplimiento forzado del Contrato de Promesa, de acuerdo a los documentos que esta parte ya ha acompañado en estos autos. Incluso para destruir el argumento utilizado por la contraria, bastaría con que doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos lo ratificara en cualquier momento. Esto es una norma de derecho civil básica.

Por último, tenemos por aclarado SS. que no es una cuestión discutida en estos autos que la demandante principal y demandada reconvencional ha recibido la notificación escrita que prorrogó el Contrato de Promesa, toda vez que la contraparte así lo ha reconocido expresamente en su réplica principal al señalar: “si bien es cierto que con fecha 30 de agosto de 2021 se envió a nuestra representada una carta ...”.

2. Si la demandante principal, como reconoce en su réplica, tenía la intención de transferir la propiedad a un tercero, ¿por qué no lo declaró así en el mismo Contrato de Promesa? ¿Por qué no advirtió que se encontraba en un proceso de reestructuración patrimonial y que los derechos de la demandante principal sobre del Inmueble, serían igualmente aplicables a la sociedad relacionada donde lo aportó? ¿Dónde queda la buena fe contractual?

Por lo demás, si la fecha de constitución de El Volcán (definido así en la contestación de autos) fue posterior a la fecha del Contrato de Promesa, donde existía una prohibición expresa de enajenar, resulta del todo irrelevante los planes de reestructuración de la demandante, lo cierto es que ésta era -y es a la fecha- la obligada a transferir a la demandada principal el dominio del Inmueble, y no podría enajenarlo a un tercero, salvo que haya sido expresamente acordado y aceptado por mi representada, como reza el Contrato de Promesa, situación que no sucedió.

En la letra d) del punto 13 de la réplica principal de autos queda manifestada, una vez más, el fraude cometido por la demandante principal, al reconocer ésta expresa -y burdamente- que “quiso aportar el inmueble objeto de la promesa de compraventa, en atención a que comenzó a desconfiar de la forma en que se estaban haciendo las cosas, ...”. ¿No queda acaso SS. reconocido expresamente el incumplimiento? Se reconoce expresamente una conducta tendiente a deshacerse del dominio del Inmueble para efectos de no dar cumplimiento al Contrato de Promesa. No corresponde que la demandante haya hecho “justicia” por su propia mano y que haya incumplido arbitrariamente un contrato legalmente celebrado.

Lo mencionado en la letra e) del punto 13 de la réplica principal de autos es simplemente increíble. La demandante principal suscribió una escritura pública estando plenamente vigente el Contrato de Promesa, incumpléndolo en todas sus partes, ¿pero resulta que ahora es irrelevante porque no se requirió su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica? Tal declaración no merece más análisis.

De lo anterior, podrá tener SS. en consideración que no es un hecho controvertido en estos autos el incumplimiento de la obligación de no hacer contenida en el Contrato de Promesa, pues así lo ha reconocido expresamente la demandante principal y demandada reconvencional.



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

Código: BLRXXBPERRD

3. Respecto de la supuesta “cortina de humo” que indica la demandante principal, SS., sostener aquello es desconocer por completo como funciona la industria bancaria para la compraventa de bienes raíces.

Cuando una persona celebra un contrato de compraventa de un inmueble, donde sea necesario obtener el alzamiento de un gravamen, como en este caso era la hipoteca y prohibición en favor del Banco del Estado, se incorpora en el contrato de compraventa la denominada “cláusula de alzamiento”, donde la entidad financiera comparece a la firma del mencionado contrato y alza en dicho acto los gravámenes. Obviamente la entidad financiera no alzaría los gravámenes sin recibir el pago total de la deuda, pero ésta se cancela justamente con el precio de la compraventa, es decir, con el vale vista que la demandada dejó al momento de suscribir el Contrato de Compraventa. Luego, si el precio fuese mayor a la deuda, la entidad financiera giraría el remanente al deudor. Así es como funciona.

De hecho, el mismo Banco del Estado, acreedor de la demandante principal, nos hizo llegar la cláusula de alzamiento de la hipoteca y prohibición que afectaba al Inmueble, para efectos de ser incorporada en el Contrato de Compraventa. SS., lo anterior lo podrá verificar en la copia del Contrato de Compraventa firmada por la demandada principal y acompañada en la contestación de estos autos.

Lo señalado por la parte demandante principal es un completo montaje y su intención siempre ha sido la de evadir el cumplimiento del Contrato de Promesa. Esta parte siempre ha querido cumplir sus obligaciones, incluso ahora, exigiendo la ejecución forzada del Contrato de Promesa mediante otra causa llevada ante este mismo Tribunal. ¿Qué sentido tendría el haber concurrido dentro de plazo a la firma del Contrato de Compraventa si esta parte no hubiese querido cumplir? ¿Qué sentido tendría exigir ahora el cumplimiento forzado de la obligación en un juicio ejecutivo?

Lo cierto es que la demandante principal ha iniciado esta demanda con el objeto de obtener el alzamiento de la inscripción del Contrato de Promesa, dado que mientras no lo haga, difícilmente podría transferir el dominio del Inmueble a un tercero, ya que sus títulos, mientras persista la mencionada inscripción, no serían aprobados.

POR TANTO,

RUEGO A SS. tener por evacuada la dúplica en los términos expuestos en el cuerpo de esta presentación”.

AL OTROSÍ: ESTEBAN MAIRA KAST, abogado, en representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, expone:

“Que, por este acto y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 312 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, vengo en evacuar el traslado para la réplica reconvenzional conferido por VS. a folio 10, en los términos que expongo a continuación:

Solicito a S.S. tener por íntegramente reproducidos, por razones de economía procesal, los argumentos de hecho y los fundamentos de derecho que se han expuesto en la demanda reconvenzional presentada por esta parte, y asimismo esta parte viene en solicitar el total rechazo de los argumentos vertidos en la contestación reconvenzional de la contraria.

1. Insiste la demandada reconvenzional que no ha incumplido el Contrato de Promesa por haberse encontrado éste vencido. Aquello, como tantas veces hemos dicho, significa desconocer la facultad de prórroga unilateral que tenía la demandante reconvenzional, y que ejerció tal como se señala en la demanda reconvenzional.

2. Afortunadamente, los antecedentes acompañados en estos autos dan fe suficiente -por sí solos- de que existe un claro y evidente incumplimiento al Contrato de Promesa, que hace procedente en contra de la demandada reconvenzional la multa establecida en tal contrato.



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

Código: BLRXXBPERRD

La demandada reconvenicional no compareció a firmar el Contrato de Compraventa, así consta en la Certificación Notarial (definida así en la contestación de autos), declaró -burdamente- que ha transferido el dominio del Inmueble a sabiendas de encontrarse vigente el Contrato de Promesa, para evitar así su cumplimiento. Si hubiese sido diligente y hubiese actuado la demandada reconvenicional de buena fe, esta parte no estaría persiguiendo la ejecución forzada del Contrato de Compraventa (Rol N° C-779-2021 de este mismo Tribunal).

3. Lo más grave que indica la demandada reconvenicional -junto con mencionar que el mandato debe constar por escrito como solemnidad, y desconocer que éste es un contrato consensual, donde bastaría para estos efectos una mera ratificación (la cual ya existió)-, es señalar que existe una “incongruencia e inconsistencia de la actora reconvenicional quien mientras en esta causa demanda la declaración de “incumplimiento contractual” de la promesa de compraventa; en la causa ejecutiva de este mismo tribunal, caratulada Riquelme con Sandoval, Rol N° C-779-2021, demanda el cumplimiento forzado del mismo contrato”.

SS., lo confuso y errático (en palabras de la demandada reconvenicional) es desconocer la idoneidad de los distintos procedimientos judiciales. Acá estamos frente a dos situaciones distintas, a saber: /i/ la ejecución forzada de una obligación de hacer, que consta en un título ejecutivo, que es determinada, actualmente exigible, y que no se encuentra prescrita; y /ii/ la determinación de una situación fáctica, de lato conocimiento y que tiene que ser declarada por su SS., de determinar si aplica o no la procedencia del cobro de la multa pactada en el Contrato de Promesa.

Resulta del todo obvio para quienes ejercemos la profesión, que el cobro de una multa sin determinarse previa y judicialmente la culpabilidad del demandado, no puede ser perpetrado en un juicio ejecutivo. Más aún, por esta misma razón esta parte se reservó en la demanda ejecutiva las acciones para efectos de ejercer sus derechos de cobro en un juicio ordinario.

Es por tal razón que, por un lado, se busca exigir el cumplimiento forzado para la suscripción del Contrato de Compraventa, y por el otro, que SS. determine que procede, en juicio ordinario declarativo, la aplicación de la multa pactada en el Contrato de Promesa en contra de la demandada reconvenicional.

4. Asimismo, SS. podrá advertir del escrito de la contraria a folio 9, que ya existe un expreso reconocimiento de la demandada reconvenicional de que ha incumplido con su obligación de no hacer (al haber transferido el dominio del Inmueble a El Volcán), como también queda reconocido por la demandada reconvenicional que ha existido un incumplimiento de una obligación de hacer, que corresponde a la firma del Contrato de Compraventa; toda vez que ha confirmado la recepción de la prórroga del plazo del Contrato de Promesa, siendo todo esto, cuestiones no controvertidas en estos autos.

POR TANTO,

RUEGO A SS. tener por evacuada la réplica reconvenicional en los términos expuestos en el cuerpo de esta presentación”.

A folio n°13. Se evacua el trámite de dúplica reconvenicional, en el siguiente tenor:

Que, evacuando el trámite de la dúplica de la demanda reconvenicional deducida por la contraria, venimos en dar por expresamente reproducidos todos y cada uno de los argumentos de hecho y de derecho expresados al contestar dicha demanda, por lo que no obstante las alegaciones realizadas por los actores en su demanda y escrito de réplica, en definitiva, deberá ser rechazada en todas sus partes, con costas.

Que, sin perjuicio de lo anterior consideramos importante aclarar algunas afirmaciones fácticas y jurídicas hechas por la contraria que son inexactas y no se ajustan a la



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

Código: BLRXXBPERRD

realidad; siendo ello absolutamente necesario para los efectos de la decisión final que Ssa. deberá adoptar en su sentencia definitiva; todo lo anterior conforme a lo siguiente:

1.- Es un hecho no discutido que el plazo acordado por las partes en el contrato de promesa de compraventa venció sin que el contrato prometido se celebrara dentro de dicho plazo.

2.- No es efectivo que nuestra representada haya enajenado el inmueble prometido vender antes de que venciera el plazo establecido para celebrar el contrato prometido.

3.- No es efectivo que nuestra representada haya incumplido la obligación de no enajenar el inmueble prometido vender, antes de que venciera el plazo establecido para celebrar el contrato prometido.

4.- No es efectivo que nuestra representada haya recibido una carta de prórroga del plazo del contrato de promesa celebrado que haya emanado directa y personalmente de la parte promitente compradora o de alguna persona especialmente facultada para ello.

Sí recibió una carta, pero que envió el abogado redactor del contrato “en supuesta representación” de la parte promitente compradora, estableciéndose en dicha carta, que fue firmada ante un notario público de Santiago quien “certificó” en dicho documento que la supuesta personería del abogado que enviaba esa carta constaba del mandato conferido por ambas partes en el contrato de promesa.

Y del tenor literal de dicho mandato Ssa. resulta que sólo fue conferido para los efectos específicos y concretos que en ellos se indica, y dentro de cuyas facultades NO se encuentra la de representar a la promitente compradora para los efectos de prorrogar el plazo original de celebración del contrato prometido.

Siendo así, esa carta tiene el mismo valor que si la hubiese enviado cualquier persona ajena al contrato, siendo inoponible y no vinculante para la promitente vendedora, quien mientras estuvo vigente el plazo originalmente pactado estuvo llana a cumplir el contrato de promesa; y por ello es que ahora demanda como acción principal la resolución del mismo y el cobro de la cláusula penal pactada.

5.- En este punto Ssa. conviene aclarar que, el contrato de promesa de compraventa fue redactado por el abogado de la promitente compradora, letrado al cual nuestra representada nunca conoció ni ha hablado con el.

Siendo así, resulta relevante entonces que cualquier omisión, falta de claridad, inteligencia o ambigüedad de las cláusulas del contrato deben interpretarse en contra de la parte que lo redactó conforme a los artículos 1560 y siguientes del Código Civil.

Son las facultades señaladas expresamente en el contrato de promesa las que válidamente fueron “conferidas” por las partes al abogado redactor; ni una más ni una menos.

6.- Por último, corresponde aclarar que -a diferencia de lo que sostiene la contraria- si bien es cierto que, conforme al tenor del contrato, todas las condiciones del mismo se establecieron en beneficio de la promitente compradora; lo cierto es que “el plazo” (como requisito de validez del contrato de promesa) NO se estableció en dicho carácter.

POR TANTO,

ROGAMOS A US.: se sirva tener por evacuado el trámite de la duplica de la demanda reconventional.

A folio n° 23. Consta acta de audiencia de conciliación.

A folio n° 30. Consta resolución que recibe la causa a prueba.

A folio n° 74. Se citó a oír sentencia.



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

Código: BLRKXBPERD

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

En cuanto a la tacha de testigos:

PRIMERO: Que, la demandada y demandante reconvenzional ha procedido a tachar al testigo Fernando Alejandro Salazar Toro en virtud del artículo 358 n° 4 y 5 del Código de Procedimiento Civil

SEGUNDO: Que, la demandante y demandada reconvenzional ha solicitado el rechazo de la tacha opuesta por no acreditarse las mismas, pues ambas causales suponen la existencia de un relación de subordinación y dependencia, siendo que en el interrogatorio se da cuenta que el testigo es un profesional independiente, que presta servicios menores a la demandante pero que por ese hecho no se transforma en un trabajador dependiente.

TERCERO: Que, de las preguntas de tachas realizadas al testigo que se presentó a estrado, no se desprende hecho alguno que habilite considerar a éste. en carácter de dependiente o trabajador respecto de quien lo presentó a declarar, no vislumbrando relación laboral en la que se vea el elemento básico de subordinación y dependencia, sino que en atención a la profesión liberal que el testigo ejerce, realizó trabajos en favor de la demandante, cuestión que resulta ser puntual, ello se desprende de sus declaraciones. En razón de esto, es que se procederá a desechar la tacha opuesta, según se dirá en la arte resolutive de este fallo.

En cuanto a la demanda principal

CUARTO: Que, la demandante ha deducido demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, respecto de aquella promesa de compraventa que indica se habría celebrado con la contraparte de la presente causa.

A su vez, la demandada solicita se rechace aquella demanda de resolución de contrato señalando que fue precisamente la demandante quien habría incumplido la convención celebrada oponiendo en último caso aquella excepción establecida en el artículo 1552 del Código Civil.

QUINTO: Que, en razón de los hechos expuestos por cada parte, es que se fijaron los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

Respecto de demanda principal:

1.- Existencia del contrato en que se funda la demanda. En su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias. 2.- Efectividad de que las condiciones copulativas y suspensivas establecidas en el N° IV.I. del contrato de promesa, necesarias para la suscripción del contrato de compraventa, no se cumplieron por causa imputable al demandado. 3.- Efectividad de existir los perjuicios invocados por el demandante principal. En su caso, naturaleza y monto de estos 4.- Efectividad de que don Esteban Maira Kast actuó sin estar facultado para prorrogar el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido en representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, y por tanto, que el plazo del contrato de promesa no fue válidamente prorrogado. 5.- Efectividad de que doña María Inés Sandoval Ruiz contactó diligentemente a su acreedor hipotecario para gestionar su comparecencia en el contrato de compraventa prometido con el objeto de cancelar y alzar la hipoteca y prohibiciones que a su favor constituyó sobre el inmueble objeto del contrato de promesa. Hechos y circunstancias.

Respecto de la demanda reconvenzional:

1. Existencia del contrato en que se funda la demanda. en su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias. 2. Efectividad que el demandado reconvenzional incurrió en un incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En su caso, en que consistió tal incumplimiento. 3. Efectividad de existir los perjuicios invocados por el



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

Código: BLRXXBPERRD

demandante reconvenional. 4. Efectividad de la existencia de una prórroga del plazo convenido para celebrar el contrato prometido. Términos y alcances del mismo. En la afirmativa, efectividad que el abogado redactor del contrato de promesa se encontraba mandatado para prorrogar válidamente el plazo original de la promesa y que actuó debidamente autorizado por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos para prorrogar el plazo de la suscripción del contrato de compraventa prometido. 5. Efectividad de haber comparecido a Marfilda Lisbet Riquelme Lagos a la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, dentro del plazo del contrato de promesa, para firmar el contrato de compraventa prometido, con el dinero suficiente para efectos de pagar el precio convenido. 6. Efectividad de haber traspasado la demandada el dominio de la propiedad a una sociedad relacionada dentro del plazo del contrato de promesa.

SEXTO: Que, la parte demandante y demandada reconvenional rindió los medios de prueba:

Documental:

1.- Copia simple de contrato de promesa de compraventa celebrado entre doña María Inés Sandoval Ruiz en calidad de promitente vendedora y doña Marifilda Lisbet Riquelme Lagos con fecha 04 de junio de 2021, mediante escritura pública repertorio 2463-2021, extendida ante Ministro de fe don Francisco Muñoz Flores, Notario de Villarrica.

2.- Copia autorizada de e-book correspondiente a causa C-779-2021, seguida ante este Tribunal

3.- Copia de comunicación efectuada con fecha 17 de mayo de 2021, entre don Hernán Patricio Pinilla Ascencio y doña María Inés.

4.- Copia autorizada de escritura pública repertorio n°6348-2021, extendida con fecha 18 de junio de 2021 por doña Esmirna Vidal Moraga, Notario Público de Temuco a través de la cual se constituyó la Sociedad Anónima por Acciones “Empresa de Transportes S & H Spa, con fecha 17 de junio de 2021.

5.- Copia autorizada de escritura pública repertorio n°6347-2021 extendida con fecha 18 de junio de 2021 por doña Esmirna Vidal Moraga, Notario Público de Temuco a través de la cual se constituyó la Sociedad Anónima por Acciones “Inversiones San Gonzalo Spa”, con fecha 17 de junio de 2021.

Testimonial

1.- Comparece don **MARCELO IVAN INOSTROZA RUBILAR**, cédula de identidad N° 11.420.736-5, independiente, con domicilio en calle Ernesto Wagner 1402 de la comuna de Villarrica, quien juramentado en forma legal e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 27 de mayo de 2022.

RESPECTO DE DEMANDA PRINCIPAL:

1.- Existencia del contrato en que se funda la demanda. En su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias.

Yo conozco a las partes en este juicio, la demandante es la señora María Inés y la demandada es de apellido Riquelme.

Yo lo que sé, es que la señora Maria Inés firmó un contrato, desconozco como se llama, ella me mostró para ayudarla en lo que había firmado, porque tenía muchas dudas. Le aconsejé que tenía verlo con sus abogados, porque me di cuenta que no habían cosas claras en el contrato, por ejemplo, eran 30 días que daban a favor de la otra persona y no para ella y fue una de las causas de lo poco que entendemos, por eso le recomendé que acudiera a sus abogados, porque ella andaba anímicamente mal. Era un contrato que era como una amarre entre el comprador y el vendedor, que tenía un plazo de vencimiento de 90 días corridos. En



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

Código: BLRXXBPERRD

ese contrato se estaba estipulando una venta, respecto de la propiedad de la señora María Inés y esa propiedad se ubica en calle Julio Zegers N° 835 de la ciudad de Villarrica. Yo leí que en ese contrato que lo que se pagaba por la propiedad eran \$240.000.000.- La señora Riquelme se comprometió a cancelar la suma de \$ 240.000.000 y la señora María Inés se comprometió a respetar ese amarre. Yo sé que la señora María Inés, en ese momento ella había cerrado su restaurante en el centro, desconozco dirección, donde ella tenía que finiquitar su personal, desocupar su local, todo esto la llevó a colocar su propiedad en venta.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, cómo conoce y hace cuánto a la señora María Inés Sandoval.

EL TESTIGO RESPONDE: Yo la conozco por mi taller de costura, que tengo ubicado en calle Ernesto Wagner 1402 de la ciudad de Villarrica. Ya que ella me manda hacer trabajos de costura, la conozco hace 5 años más o menos. También la conozco porque llegué a arrendar a su propiedad, una cabaña, ubicada en calle Julio Zegers N° 835 de la ciudad de Villarrica. A su pregunta, señalo que esas cabañas y que yo arrendaba una, corresponde al contrato de amarre.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, en qué fecha aproximada la señora Sandoval le consultó, su opinión respecto al contrato que usted señaló.

EL TESTIGO RESPONDE: Eso fue el 04 de junio del 2021.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, con qué fecha firmó el contrato la señora Sandoval y en que Notaría.

EL TESTIGO RESPONDE: La fecha del contrato no recuerdo, fue en el año 2021 y la Notaría de la ciudad de Villarrica.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, quien asesoró jurídicamente a la señora Sandoval, en la redacción y celebración del contrato de promesa.

EL TESTIGO RESPONDE: Yo aseguro que nadie la asesoró.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, si al momento de la firma del contrato en la Notaría se encontraba presente, el abogado que redactó el contrato.

EL TESTIGO RESPONDE: Por lo que ella me contó no se encontraba presente.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga que cuándo usted revisó el contrato, que le exhibió la señora Sandoval, pudo advertir, hasta cuándo había plazo para celebrar el contrato prometido.

EL TESTIGO RESPONDE: Recuerdo que era hasta el 30 de agosto del 2021, porque nosotros calculamos días corridos y eso fue lo que ella me pidió, para aclarar un poco más, a lo cual yo le recomendé que acudiera a sus abogados.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga si sabe si se celebró el contrato prometido de compraventa dentro del plazo de 90 días, contados desde la celebración del contrato de promesa.

EL TESTIGO RESPONDE: Ella me contó que no se celebró el contrato, que solamente recibió una carta, donde se le ponía una fecha, por lo tanto, dentro de sus capacidades ella siguió trabajando sus cabañas.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga de qué se trataba esa carta y quien la envió.

EL TESTIGO RESPONDE: Yo no entiendo en el tema, pero lo que yo vi, venía dirigida a la señora María Inés, lo que me causó duda que no venía firmada, por la compradora, sino en representación de un abogado. Entonces yo vuelvo a reiterar que viéndolo así, no tenía un valor fuerte esa carta y le recomendé preguntar a sus abogados.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que aclare su respuesta anterior, en el sentido, que quien firmaba la carta era un abogado en representación de la compradora o alguien en representación del abogado.

EL TESTIGO RESPONDE: Era el abogado.



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

Código: BLRKXBPERRD

La parte demandante solicita al Tribunal que se le exhiba al testigo el documento, que se encuentra acompañado en el folio 2 y el folio 5, número 1 de autos, con el objeto que lo reconozca en cuanto a qué corresponde, a una copia del documento que declaró haber visto directamente, al exhibírselo la demandante.

EL TESTIGO RESPONDE: Si es el mismo documento que ella me llevó a mostrar, que me exhibió.

La parte demandante solicita al Tribunal que se le exhiba al testigo el documento, que se encuentra acompañado en el folio 5, número 2 de autos, con el objeto que lo reconozca en cuanto a qué corresponde, a una copia del documento que declaró haber visto directamente, al exhibírselo la demandante.

EL TESTIGO RESPONDE: Si es este.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandada, para que diga que según señaló en su declaración, cuando doña María Inés, decidió " ponerse en campaña de trabajar sus cabañas ", ubicadas en calle Julio Zegers N° 835 de la comuna de Villarrica.

EL TESTIGO RESPONDE: Fecha exacta yo no sé, pero esto ocurrió después de haber recibido el documento último, ahí ella vió que podía trabajar sus cabañas, y esto no sucedió de un día para otro. Esto sucedió como a una o dos semanas de haber recibido la carta y eso lo sé porque yo me encontraba arrendando una cabaña y eso me preocupaba, para saber si yo tenía que irme.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandada, para que diga, cuándo vió a la señora Riquelme, fecha y circunstancias:

EL TESTIGO RESPONDE: La señora Riquelme la vi el día que ellos fueron a ver la propiedad, que la señora María Inés estaba vendiendo, porque yo tuve que mostrar donde yo estaba viviendo. Fecha exacta no recuerdo, pero fue el año 2021.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandada, para que diga, Si alguien asesoró a doña María Inés, al momento de poner su propiedad en venta, haya sido un abogado o corredor de propiedades.

EL TESTIGO RESPONDE: Yo no le sabría decir.

2.- Acto seguido comparece don **FERNANDO ALEJANDRO SALAZAR TORO**, cédula de identidad N° 8.541.236-1, contador auditor , con domicilio en Avenida Costanero N° 2050, departamento 107, de la comuna de Villarrica, quien juramentado en forma legal e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 27 de mayo de 2022.

PREGUNTAS PARA LA TACHA:

La parte demandada, viene en preguntar al testigo como conoce a doña María Inés Sandoval.

EL TESTIGO RESPONDE: A mi me invitaron por el estudio jurídico, a dar mi opinión profesional, respecto de una reorganización empresarial, que se estaba estudiando, esto fue en el mes de agosto del 2021, en ese momento, solamente di mi opinión y conocí y me la presentaron a la señora María Inés Sandoval. Posteriormente en el mes de septiembre del 2021, se me contacta para ver la factibilidad de poder acompañar este proceso, dado que se había aprobado llevar a cabo, la reorganización. El trabajo consistió en obtener el Rut de la sociedad y el inicio de actividades, con el objetivo de dejar la estructura habilitada desde el punto de vista de Impuestos Internos.

Para que diga el testigo, si lo contrató el estudio jurídico o directamente la señora María Inés.



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

Código: BLRXBPERRD

EL TESTIGO RESPONDE: Efectivamente me contrató la señora María Inés Sandoval, directamente para dejar habilitadas las empresas ante el Servicio de Impuestos Internos.

La parte demandada, viene en oponer tacha en virtud del artículo 358, número 4 y 5 del Código de Procedimiento Civil.

EL TRIBUNAL: Traslado.

La parte demandante viene en contestar el traslado, solicitando el rechazo de la misma, con expresa condenación en costa en atención, que de acuerdo a los hechos relatados por el testigo, no es posible dar por acreditado, ninguna de las causales legales, en la que se funda las tachas deducidas por la contraria. En efecto, ambas causales dicen relación con una situación de dependencia, que debe existir entre el testigo y la parte que lo presenta, debe tratarse de una relación sujeta a subordinación y dependencia en términos que de cuenta de un situación jurídica, con continuidad y extensión en el tiempo.

Tal como se mostrará en el curso del interrogatorio es un profesional independiente, contador auditor, asesor tributario de larga data, que si bien prestó servicios menores a la demandante, tales como obtención de RUT e inicio de actividades en el Servicio de Impuestos Internos, que obviamente fueron remuneradas, ese solo hecho, no lo transforma en un dependiente que preste habitualmente servicios a la demandante, que es la exigencia que impone el legislador, ni tampoco lo transforma en un trabajador de la parte que lo presenta.

Por los argumentos anteriores, solicitó su rechazo, con costas.

EL TRIBUNAL: Téngase por evacuado el traslado. Se resolverá en definitiva.

RESPECTO DE DEMANDA PRINCIPAL:

1.- Existencia del contrato en que se funda la demanda. En su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias.

Yo conozco solamente a la demandante la señora María Inés Sandoval y la demandada no la conozco.

En el mes de agosto de 2021, cuando se me solicitó la opinión respecto de la reorganización por parte del estudio Jurídico Rodríguez, Pinilla, Pascual y como parte del estudio de los antecedentes se puso a mi disposición un contrato de promesa de compraventa, firmado por ambas partes y legalizado y con todas las formalidades, pude constatar que había sido emitido y firmado, los primeros día de junio del 2021, en el cual la promitente vendedora, se comprometía a enajenar un bien raíz, compuesto por cabañas, dentro del sector céntrico de Villarrica, se especificaba el valor de la transacción y resaltar que existía el plazo de 90 días, para ejercer la opción de llevarla a cabo, en el fondo llegar a la escritura definitiva. Dentro de la escritura se daba la opción de recurrir a una extensión del plazo, además, dentro de los últimos puntos se daba las facultades para que un abogado pudiera ejercer acciones, de modificación e inscripciones. El monto estipulado en la promesa fue de \$240.000.000. Dentro del levantamiento de información, independiente de la formalidad y en conversación con la prominente vendedora, pude constatar que al momento de la firma de dicho documento en la Notaría, por comentarios de la señora María Inés Sandoval, que no se hizo presente al momento de la firma, nadie de la contraparte y cuando yo le consulté, si estaba consciente del contenido de la misma, me señaló en esa oportunidad, que dada su precaria situación económica, optó por firmar.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga cuál es su profesión u oficio, cuántos años en ejercicio, su experiencia, estudios de especialización y áreas a las que se dedica preferentemente en su trabajo.



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

Código: BLRXXBPERRD

EL TESTIGO RESPONDE: Yo soy contador auditor, tengo 35 años de ejercicio de la profesión, dentro de los cuales tengo experiencia de haber trabajado en empresas nacionales e internacionales, tanto en Chile como en el exterior. Mi ámbito de trabajo se materializa en el ámbito contable, tributable, finanzas, tributación internacional. Poseo estudios de postgrados en reorganización de empresas, planificación, ingeniería tributaria.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, quien le mostró o le exhibió el contrato de promesa, que usted pudo revisar en el mes agosto de 2021.

EL TESTIGO RESPONDE: Como parte del levantamiento de la información solicitada, me llegó de parte de la señora María Inés, me entregó una copia simple de la escritura de promesa firmada.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga quien asesoró jurídicamente a la señora Sandoval, en la redacción y firma del contrato promesa de compraventa.

EL TESTIGO RESPONDE: Por la información entregada por la promitente vendedora, la redacción fue efectuada, por el abogado que se consigna en el mismo documento, sé que el segundo apellido es Kast, sé que está consignado en el documento. Ella no fue asesora jurídicamente, según lo que me informó ella. Algo que a ella la tenía muy inquieta, era debido a que se dejó llevar, dada su situación económica, con la contraparte, dejando en manos de ellos la redacción del contenido.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, cuál era el plazo de celebración del contrato prometido y cuándo aproximadamente, vencía este término.

EL TESTIGO RESPONDE: El contrato, creo no equivocarme que fue con fecha 03 de junio del 2021 y tenía un plazo de 90 días, aproximadamente vencía el 03 de septiembre del 2021.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga, si el contrato prometido se celebró efectivamente dentro del plazo acordado en la escritura de compraventa.

EL TESTIGO RESPONDE: No se celebró el contrato en el plazo de 90 días, respecto de la escritura definitiva, esta información la conozco, dado que en el mes de septiembre, comencé con los trabajos ante el Servicio de Impuesto Internos, donde fui informado personalmente por la señora María Inés, que habían transcurridos los 90 días y no se había ejecutado la escritura definitiva.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga si dentro del plazo de celebración de la compraventa prometida, la señora Sandoval recibió algún aviso de su promitente compradora, para que concurriera a firmar la escritura definitiva.

EL TESTIGO RESPONDE: Por la información entregada por la señora María Inés, ella no habría recibido ningún comunicado, de presentarse a firmar la escritura definitiva de compraventa, por parte de promitente comprador.

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga si la señora Sandoval, recibió algún otra carta o misiva relativa al contrato de promesa.

EL TESTIGO RESPONDE: En el mes de septiembre de 2021, la señora María Inés Sandoval, me mostró una carta enviada, por el promitente comprador, solicitando ampliar el plazo. Esta carta, creo que tiene fecha 31 de agosto de 2021. Recibida esta carta la señora María Inés Sandoval, me pidió que le diera alguna opinión, respecto de su contenido. Analizado el documento y confrontado por la escritura de promesa de compraventa, pude detectar que el firmante, fue el señor Kast, por poder firmado, en representación de la promitente compradora. Pudiendo constatar que el firmante, no tenía las facultades para ello, debido a que las facultades descritas en la promesa de compraventa no lo facultaba, para presentar documentación que permitiera extender el plazo. Esa fue mi opinión basado en mi



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

Código: BLRKXBPERRD

experiencia y le solicité personalmente a la señora María Inés Sandoval, que este tema sea expuesto con sus abogados, con el objetivo de ratificar o no, mi opinión entregada.

La parte demandante solicita al Tribunal que se le exhiba al testigo el documento, que se encuentra acompañado en el folio 2 y el folio 5, número 1 de autos, con el objeto que lo reconozca en cuanto a qué corresponde, a una copia del documento que declaró haber visto directamente, al exhibírselo la demandante.

EL TESTIGO RESPONDE: Si lo reconozco es el documento que tuve a la vista.

La parte demandante solicita al Tribunal que se le exhiba al testigo el documento, que se encuentra acompañado en el folio 5, número 2 de autos, con el objeto que lo reconozca en cuanto a qué corresponde, a una copia del documento que declaró haber visto directamente, al exhibírselo la demandante.

EL TESTIGO RESPONDE: Si ese el documento que la señora María Inés Sandoval, puso a mi disposición para dar mi opinión.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandada, para que diga si recuerda el motivo de la reorganización empresarial que efectuó por encargo de la señora María Inés y en su afirmativa, que exprese cuál fue dicho motivo.

EL TESTIGO RESPONDE: Yo no efectué la reorganización, sólo me remití a dar una opinión basado en un borrador, puesto a mi disposición, por parte del estudio jurídico, Rodriguez, Pinilla , Pascual, quienes eran los encargados de desarrollarlo. Cuando di mi opinión, esto se basaba en la creación de tres empresas, fundamentalmente una, que era una empresa inmobiliaria que se iba a crear, cuyo objetivo era que la señora María Inés Sandoval, producto de la enajenación del bien raíz, y con el dinero que recibiría tenía la intención de invertirlo en bienes inmuebles. Es por tal motivo, que encontré viable la creación de esta empresa, cuyo objetivo era salvaguardar la adquisición de nuevos inmuebles.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandada, para que diga si está o estuvo al tanto de los aportes que se hayan realizado a la empresa inmobiliaria recién señalada. Para que diga también, si conoce la razón social de dicha empresa.

EL TESTIGO RESPONDE: Desconozco si hubieron aportes, desconozco la razón social.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandada, para que diga si sabe la fecha en que doña Maria Inés, contrató asesoría jurídica, respecto al contrato de promesa de compraventa debatido en autos, sea para su celebración, durante su vigencia y/o para ser representado en esta causa.

EL TESTIGO RESPONDE: Desconozco la fecha que ellos hubieran acordado una prestación de servicio legal. Eran acuerdos entre el estudio jurídico y la promitente vendedora.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandada, para que aclare, si le recomendó a doña Maria Inés, conseguir asesoría jurídica, cuando revisó el contrato de promesa de compraventa o fue con una fecha posterior.

EL TESTIGO RESPONDE: En agosto 2021, al momento de consultarme sobre la reorganización, la señora María Inés, ya contaba con asesoría legal.

4.- Efectividad de que don Esteban Maira Kast actuó sin estar facultado para prorrogar el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido en



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

Código: BLRKXBPERRD

representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, y por tanto, que el plazo del contrato de promesa no fue válidamente prorrogado.

Yo en el fondo emití una opinión, basada en mi larga trayectoria, trabajando con abogados y estudios jurídicos. Dejando en claro, que la señora María Inés, debía ratificar o no mi opinión, con sus abogados, respetando la experiencia y conocimientos que los faculta dada su profesión, respetando siempre la parte profesional. Según mi opinión el abogado don Esteban Maira Kast, dada las facultades otorgadas en la escritura de promesa de compraventa, firmando en junio del 2021, no lo facultada para presentar carta de extensiones de plazo.

Confesional

Absolviendo personalmente posiciones doña MARFILDA LISBET RIQUELME LAGOS

1.- Para que diga la absolvente como es efectivo que por escritura pública otorgada ante el notario público de Villarrica con fecha 4 de junio del 2021 Ud. celebró con doña Marfa Ines Sandoval Ruiz un contrato de promesa de compraventa respecto de una propiedad urbana ubicada en calle Julio Zegers N° 835 de la ciudad de Villarrica.

Responde: Es efectivo

2.- Para que diga la absolvente como es efectivo que en dicho contrato se pactó que el contrato prometido se deberá celebrar dentro de un plazo de 90 días contado desde la fecha de celebración de dicho contrato de promesa, esto es, el 04 de junio del 2021 en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, venciendo dicho plazo el 02 de septiembre de 2021.

Responde: Es efectivo

3.- Para que diga la absolvente como es efectivo que el contrato prometido no se celebros dentro del plazo pactado en la promesa de compraventa.

Responde: No, el tiempo no alcanzó, porque se tuvo que reunir muchos papeles, porque estábamos en pandemia.

4.- Para que diga la absolvente porque razón o motivo no se celebró el contrato de compraventa prometido dentro del plazo pactado para ello.

Responde: Lo que yo le dije. en la respuesta anterior.

5.- Para que diga la absolvente como es efectivo que en el contrato de promesa de compraventa se confirió un mandato especial irrevocable al abogado don Esteban Maira Kast para suscribir las escrituras públicas de aclaración, complementación o rectificación requeridas para el mejor cumplimiento del contrato, especialmente, pero limitadas, a aquellas necesarias para inscribir el presente contrato de promesa de compraventa en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, y en ningún caso, quedando facultado para modificar el precio de la compraventa o forma de pago, pudiendo al efecto suscribir todo tipo de instrumentos, sean ellos públicos o privados. El mandatario queda relevado de la obligación de rendir cuenta.

Responde: El don Esteban Maira Kast fue mi abogado asesor. Desde el comienzo le entregué todo a él, porque yo no soy abogado. Si, se le otorgó este mandato irrevocable al abogado, antes nombrado. Nunca me preguntaron si era limitado o no el mandato. Lo único que el abogado no podía era el cambio de precio.

6.- Para que diga la absolvente como es efectivo que Ud. no confirió otras facultades al abogado don Esteban Maira Kast distintas a las que se indican en dicha escritura pública de promesa de compraventa.

Responde: Yo le entregué todos las facultades al abogado para que me hiciera todos los trámites que corresponde a una compra.



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

Código: BLRXXBPERRD

7.- Para que diga la absolvente -en caso de contestar negativamente la respuesta anterior- que otras facultades confirió a dicho letrado, cuando y de qué manera, es decir, por escrito mediante una carta, correo electrónico o de otra forma o verbalmente; y en este último caso presencialmente o por teléfono.

Responde: Si le di otras facultades de prorrogar el plazo. El me preguntó vía telefónica y yo le respondí y le di la instrucción vía telefónica

8.- Para que diga la absolvente como es efectivo que no confirió al abogado don Esteban Maira Kast otras facultades que las que señala la escritura pública de promesa de compraventa.

Responde: Me remito a lo respondido.

9.- Para que diga la absolvente cómo y cuándo conoció al abogado don Esteban Maira Kast.

Responde: Lo conocí porque yo quiero vender mi propiedad a la Inmobiliaria y él es abogado de la Inmobiliaria. Fue en el mes de febrero del 2021, cuando yo hice la promesa con la Inmobiliaria. Mi plan era que yo al vender, compro de inmediato

10.- Para que diga la absolvente como es efectivo que Ud. contrató al abogado señor Maira Kast para redactar el contrato de promesa de compraventa.

Responde: Yo no lo contraté para redactar la promesa, porque don Francisco Varela, corredor de propiedades, llegó con la promesa.

11.- Para que diga la absolvente como es efectivo que Ud. pagó en forma exclusiva los honorarios del abogado redactor de la escritura de promesa de compraventa. En la negativa quien más pago o si aún están pendientes de pago.

Responde: No le he cancelado al abogado todavía, porque es un juicio que está pendiente aun.

12.- Para que diga la absolvente como es efectivo que el abogado redactor, ya señalado, no estuvo presente en la notaría de Villarrica al momento en que Ud. y la señora Sandoval Ruiz firmaron el contrato de promesa de compraventa.

Responde: No estuvo presente.

13.- Para que diga la absolvente como es efectivo que Ud. no firmó personalmente una carta dirigida a la señora Sandoval comunicándole su intención de prorrogar el plazo de celebración del contrato de compraventa prometido.

Responde: Yo había facultado con anterioridad al abogado, para que enviara la carta, y la carta yo la tengo, fue a fines de agosto del 2021. Fue antes que vencieran los tres meses.

14.- Para que diga la absolvente como es efectivo que fue el abogado redactor del contrato de promesa de compraventa quien suscribió la carta de comunicación de prórroga del plazo de celebración de la compraventa prometida ante un notario público de Santiago justificando su actuación en el mandato especial que Ud. le había conferido en la escritura pública de promesa de compraventa.

Responde: Porque era mi abogado y tenía las facultades para hacerlo.

15.- Para que diga la absolvente como es efectivo que doña Marta Ines Sandoval Ruiz no fue representada ni asesorada por un abogado en todos los trámites relativos a la suscripción del contrato de promesa de compraventa.

Responde: Ella en conversación me dijo que tenía sus abogados.

16.- Para que diga la absolvente como es efectivo que parte del precio del contrato de compraventa debía ser destinado al pago a Banco del Estado de Chile con el objeto de que este alzara una hipoteca y prohibición que afectaba al inmueble prometido vender.

Responde: Si, es así. De ahí viene la demora, porque el ejecutivo del banco no quería entregar la deuda de la señora Sandoval



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

Código: BLRXXBPERRD

17.- Para que diga la absolvente como es efectivo que si bien el contrato de compraventa que Ud. suscribió en la notaría de doña Esmirna Vidal en la ciudad de Temuco señala que el precio de pago al contado y en dinero efectivo en ese acto, lo cierto es que Ud. dejó en poder de la ministra de fe y bajo instrucciones notariales un solo vale vista por la suma total del precio de la compraventa, esto es \$ 240.00.000.- (doscientos cuarenta millones de pesos).

Responde: Sí, deje dos vales vistas. Uno para la deuda del Banco y el otro para la señora Sandoval, así me lo dijo el abogado

18.- Para que diga la absolvente como es efectivo que en las señaladas instrucciones notariales Ud. dejó el vale vista (por el total del precio) endosado en blanco, exigiendo que la parte vendedora solo lo podrá retirar si se acreditaba a la notario público que el inmueble está inscrito a nombre de la compradora y libre de hipotecas, prohibiciones o embargos de cualquier naturaleza.

Responde: Eso es lo que está en el contrato de promesa de compraventa.

19.- Para que diga la absolvente como es efectivo que a la propiedad objeto de la compraventa le afecta una hipoteca y una prohibición de enajenar y gravar constituida en favor del Banco del Estado.

Sí, era así

20.- Para que diga la absolvente como es efectivo que en los términos redactados en la instrucciones notariales la parte vendedora no puede retirar ese vale vista pues no tiene cómo pagar la deuda al Banco del Estado de Chile, deuda que se garantiza con la hipoteca y prohibición.

Responde: Con un vale vista se pagaba la deuda y el otro era para la señora Sandoval. Ella la señora Sandoval iba a recibir su dinero cuando la casa estuviera inscrita a ni nombre en el Conservador.

21.- En la negativa, como debe hacerlo la vendedora para poder retirar y cobrar ese vale vista?

Responde: Ya le respondi en la repuesta anterior.

22.- Para que diga la absolvente como es efectivo que Ud. ha sido demandada por la señora Marta Inés Sandoval Ruiz de resolución de contrato de promesa de compraventa y cobro de cláusula penal, causa que se tramita ante el juzgado civil de Villarrica, que está caratulada “Sandoval con Riquelme” figurando bajo el Rol Nº C-749-2021, y que se inició el 1º de diciembre del 2021.

Responde: Si es efectivo. me llegó la demanda.

23.- Para que diga la absolvente como es efectivo que Ud. en la causa antes mencionada Ud. demandó reconvencionalmente de cobro de multa y otras indemnizaciones.

Responde: Fue lo que me dijo el abogado que me correspondía hacer.

24.- Para que diga la absolvente como es efectivo que la causa antes mencionada se encuentra en plena tramitación en primera instancia sin que se haya dictado sentencia definitiva en ella.

Responde: Si es efectivo, es la causa, por lo que estoy aquí.

SÉPTIMO: Que, la parte demandada y demandante reconvencional, rindió los siguientes medios de prueba:

Documental:

1.- Copia autorizada del Contrato de Promesa de Compraventa otorgado por la Notaría de Villarrica de don Francisco Javier Muñoz Flores, con fecha 15 de junio de 2021 celebrado mediante escritura pública repertorio nº 2463 - 2021, de fecha echa 4 de julio de 2021.



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

Código: BLRKXBPERRD

2.- Copia autorizada ante Ministro de fe Pública don Luis Ignacio Manquehual Mery, Notario de Santiago correspondiente a “Carta de aviso de prórroga” de fecha 30 de agosto de 2021, remitida por don Esteban Maira Kast en representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos

3.- Copia de “carta de aviso para firma de compraventa” de fecha 19 de noviembre de 2021, remitida por don Esteban Maira Kast en representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, cuya firma se encuentra autorizada por Ministro de fe Pública don Luis Ignacio Manquehual Mery Notario de Santiago.

4.- Copia de guía de admisión, Correos de Chile de fecha 22 de noviembre de 2021, correspondiente al servicio de “carta certificada expresa”

5.- Copia autorizada de inscripción del Contrato de Promesa practicada a fojas 1133 N° 861 en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año 2021.

6.- Copia autorizada del Contrato de Compraventa, otorgada en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, con fecha 30 de noviembre de 2021, firmado por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos.

7.- Copia autorizada de Instrucciones Notariales correspondientes a Contrato de Compraventa, otorgadas en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, con fecha 30 de noviembre de 2021, firmada de Marfilda Lisbet Riquelme Lagos.

8.- Copia autorizada de la Certificación Notarial practicada en la Notaria de Temuco doña Esmirna Vidal Moraga, con fecha 30 de noviembre de 2021.

9.- Copia autorizada del Mandato Judicial de fecha 07 de diciembre de 2021 otorgado por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, con fecha 30 de noviembre de 2021.

10.- Copia de escritura de Aporte del Inmueble repertorio n°3800-2021, otorgada en la Notaría de Villarrica de don Francisco Javier Muñoz Flores, con fecha 31 de agosto de 2021.

11.- Copia autorizada de inscripción de dominio practicada a fojas 3.531 N° 3.224 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, correspondiente al año 2021, extendida con fecha 13 de diciembre de 2021.

12.- Copia autorizada de certificación de título de abogado, extendida por don Jorge Eduardo Sáez Martín, Secretario Titular de la Excma. Corte Suprema en fecha 12 de diciembre de 2021.

13.- Copia autorizada de certificación de título de abogado, extendida por don Jorge Eduardo Sáez Martín, Secretario Titular de la Excma. Corte Suprema en fecha 22 de noviembre de 2021.

14.- Copia autorizada de inscripción de fs. 1133 número 861 correspondiente al año 2021, del Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, extendida con fecha 01 de octubre de 2021

15.- Copia autorizada de escritura pública repertorio n°5413-2022 extendida con fecha 14 de junio de 2022, correspondiente a rendición de cuentas celebrada entre doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos y don Esteban José Maira Kast.

Testimonial:

1.- Comparece don **ELIECER FRANCISCO VARELA MARIPE**, cédula de identidad N° 7.377.987-1, corredor de propiedades, con domicilio en calle Pedro Montt 444 de la ciudad y comuna de Villarrica, quien juramentado en forma legal e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 27 de mayo de 2022.

RESPECTO DE DEMANDA RECONVENCIONAL:

1.-Existencia del contrato en que se funda la demanda. en su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias.



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

Código: BLRXXBPERRD

Yo conozco a las partes, la demandante es María Inés Sandoval Ruiz y la demandada Mafilda Riquelme Roa, las conozco hace muchos años a la fecha.

Es una promesa de venta que se firmó el día 04 de junio del 2021, se firmó en la Notaría de Villarrica. Ambos estaban de acuerdo que una iba a vender, la señorita Maria Inés Sandoval Ruiz y quien iba comprar era la señora Mafilda Riquelme Roa. Lo que se prometía vender y comprar era una propiedad ubicada en calle Julio Zegers N° 835 de la ciudad de Villarrica, el sitio tiene 691,20 metros cuadrados. El valor de la promesa era la suma de \$ 240.000.000. El plazo de la promesa era de 90 días para cumplirlo y también existe en el mismo contrato una renovación por 90 días más. También sé que existe una multa, del 10% del valor total del precio. Lo anterior lo sé, porque soy corredor de propiedad, y tengo todos los papeles originales en mi oficina.

Repreguntado el testigo por la parte demandada y demandante reconvenzional, para que diga, si el documento exhibido, corresponde al contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las partes en este juicio, copia que se acompañó a folio 5 de estos autos.

EL TESTIGO RESPONDE: Si es la misma que tengo yo en original.

Repreguntado el testigo por la parte demandada y demandante reconvenzional, para que diga, cuándo y cómo doña Maria Ines Sandoval Ruiz, lo contactó para que prestará sus servicios, como corredor de propiedades, en la venta del inmueble ubicado Julio Zegers N° 835 de la ciudad de Villarrica.

EL TESTIGO RESPONDE: Ella fue a mi oficina, eso fue como tres años atrás, no recuerdo fecha exacta, para que le vendiera la propiedad y yo no pude vender la propiedad y después contrató a corretajes Gide, ellos colocaron un letrero en la propiedad y yo me desentendí de la venta.

Repreguntado el testigo por la parte demandada y demandante reconvenzional, para que diga o aclare, cuándo le presentó a doña María Inés Sandoval Ruiz, la opción de vender el inmueble a doña Marfilda Riquelme.

EL TESTIGO RESPONDE: Como tengo mi casa en venta, tengo un letrero, un día me llamó la corredora de propiedades Paola Pérez, si yo vendía mi casa, yo le señale el precio, de \$ 600.000.000 y me dijo que estaba muy cara. En ese momento me acordé de la señorita María Inés Sandoval Ruiz, a pesar que estaba ese letrero le fui a preguntar si estaba con exclusividad y ella no tenía claro eso. Yo le dije que andaba una persona buscando un terreno y le manifesté que estaban pagando \$ 240.000.000.- Y en ese momento ella aceptó la oferta y le pedí a la señorita todos los antecedentes de la propiedad, con una condición, como ella tenía otro corredor el señor Gide, yo le pedí que me pagará mi comisión del 2,5% con anticipación y lo hizo, con un vale vista del Banco del Estado, yo lo guarde y no lo cobre, hasta que se terminara la venta y efectuada la venta lo iba a cobrar. La venta siguió su curso y la corredora de la parte compradora, me iba solicitando la documentación y eso se terminó y solamente faltaba un papel, que era un alzamiento, que solamente lo podía hacer la señorita María Inés Sandoval Ruiz, que era un papel del Banco del Estado. Cuando no se llevó a cabo la venta, yo concurrí al Banco del Estado para que se emitiera un vale vista a nombre de la señorita María Inés Sandoval Ruiz, ya que el vale vista que yo guarde, estaba a mi nombre, por lo tanto yo devolví el vale vista. Cuando devolví el vale vista, ella firmó un papel y colocó la huella digital, aceptando la devolución del documento. Yo le hice una pregunta, le pregunté " Señorita María Inés, usted está consciente que existe una promesa, donde dice que pagará el 10 % del total de la venta " y ella me contestó, que tenía todo claro y que sus abogados le habían aclarado todo y que ella llegaría a un acuerdo y eso fue lo último que converse con ella y no la vi más.

Repreguntado el testigo por la parte demandada y demandante reconvenzional, para que diga si conoce los motivos de la falta de tramitación de la solicitud de alzamiento de la



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

Código: BLRXXBPERRD

hipoteca y prohibición constituida a favor del Banco del Estado, sobre el inmueble objeto de la promesa de compraventa.

EL TESTIGO RESPONDE: No sé.-

Contrainterrogado el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga quien redactó el contrato de promesa de compraventa que se firmó entre las partes, en la Notaría de Villarrica, el día 04 de junio del 2021.

EL TESTIGO RESPONDE: A mi me llegó por correo que me envió la corredora doña Paola Pérez, no recuerdo quien la redactó.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga, si la señora María Inés Sandoval, contrató los servicios de algún abogado, para que la asesora previamente en la firma de este contrato.

EL TESTIGO RESPONDE: No sé si contrato los servicios de un abogado.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga si conoció usted y/o la señora Sandoval al abogado redactor del contrato.

EL TESTIGO RESPONDE: No sé.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga, quien estuvo presente en la Notaría cuando se firmó el contrato de promesa.

EL TESTIGO RESPONDE: Estaba el Notario, la señora Marfilda, la señorita María Inés Sandoval, estaba yo y la señora Paola Pérez, la otra corredora y dos funcionarios de la Notaria.

Contrainterrogado el testigo por la demandante y demandado reconvencional para que diga, que según su cálculo, cuándo venció o vencía el plazo que acordaron las partes para celebrar dentro de el, el contrato prometido.

EL TESTIGO RESPONDE : Se dieron 90 días.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga, si dentro de ese plazo, la parte promitente compradora le aviso por escrito a la señora Sandoval, que debía ir a firmar el contrato de compraventa prometido, un día y hora determinado a la Notaría Vidal en Temuco.

EL TESTIGO RESPONDE: No lo sé.

Contrainterrogado: el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga si el contrato de compraventa prometido celebrar, no se celebró dentro del plazo, que las partes fijaron en la promesa de compraventa.

EL TESTIGO RESPONDE: No se celebró dentro del plazo.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga, si sabe cómo acordaron las partes, el mecanismo para prorrogar el plazo de celebración del contrato prometido.

EL TESTIGO RESPONDE: Por escrito, una carta escrita escrita.

Contrainterrogado el testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga, si se hizo efectiva dicha cláusula de prórroga, en la afirmativa, quien lo hizo y cuándo.

EL TESTIGO RESPONDE: No tengo esos antecedentes, por lo tanto no lo sé.

2.- Comparece doña **PAOLA ALEJANDRA PEREZ SELEME**, cédula de identidad N° 11.105.099-6, corredora de propiedades, con domicilio en calle Manuel Bulnes N° 1086 de la ciudad de Temuco, quien juramentada en forma legal e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 27 de mayo de 2022.

RESPECTO DE DEMANDA RECONVENCIONAL



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

Código: BLRXXBPERRD

1.-Existencia del contrato en que se funda la demanda, en su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias.

Yo conozco las dos partes en este juicio, a la demandada que es la señorita Marfilda y la demandante que es la señora María Inés, las conozco del año pasado, desde 04 de junio del 2021.

Se contactó al corredor don Francisco Varela, el cual en una semana aproximadamente, se consiguió un cliente, la cual vendía su propiedad, en \$ 240.000.000.- Posterior, a eso se confeccionó una promesa de compraventa, la cual se envió, por correo electrónico con copia a mi y al correo directamente del corredor Francisco Varela, a su clienta María Inés, la cual fue revisada, en su momento supuestamente por los abogados de la parte vendedora, posterior a eso, estando en conformidad la parte vendedora y compradora, firmamos la promesa el día 04 de junio del 2021. A ese momento todo corría todo normal. Pero a mediados de agosto del año 2021, la señora María Inés, que es la vendedora, fue personalmente al domicilio de la promitente compradora señorita Marfilda, a pedirle por favor, dejaran nula la promesa, pues estaba totalmente arrepentida de vender, lo que más pidió a la señorita ~ida, que no se enterara su corredor don Francisco Varela, y quien habla la corredora Paola Pérez. La idea de ella, era cancelar la multa para callado, palabras textuales de la promitente vendedora, yo me entero, posterior a esa visita, por la llamada telefónica que me hizo, la promitente compradora señorita Marfilda, preocupada y angustiada, la cual me dijo, que cortándome la llamada, llamaría inmediatamente su abogado don Esteban, ya que ella, no hacía nada, absolutamente nada, sin la venia de su abogado.

Además, quiero agregar que la propiedad que se vendía está ubicada en calle Julio Zegers, número no recuerdo, de la ciudad de Villarrica. Cabe señalar, cuando llegó el momento de ir a firmar la escritura definitiva, la señora María Inés, que es la promitente vendedora, no contestó nunca más el teléfono a su corredor, ni correos electrónicos, ni WhatsApp. Por lo consiguiente, don Francisco fue más dos oportunidades a su domicilio, sin éxito, no la encontró. Como había fecha y hora tomada para la firma del contrato definitivo de la escritura, yo viajé desde Temuco a Villarrica, teniendo la suerte de encontrarla personalmente, en el antejardín de su propiedad, ubicada en calle Zegers. La señora María Inés, no quería escuchar, me cerró la reja, me dijo que estaba arrepentida, que ella lo sentía mucho, me pedía disculpas, pero que ella no quería vender, entonces yo le dije que si ella no vendía y no firmaba el contrato definitivo de la escritura, podría involucrarse en problemas legales, se lo dije de todo corazón, en muy buena manera, pero ella lamentablemente me dijo, desde un principio se había arrepentido de firmar esa promesa de compraventa y es más, se sentía tan miserable, porque le había pagado la comisión anticipadamente al corredor don Francisco Varela y yo le sugerí, que si realmente ella estaba arrepentida, hablara con el corredor don Francisco Varela, para que éste haga devolución del dinero, que ella le había cancelado con anterioridad.

Repreguntada la testigo por la parte demandada y demandante reconvenional, para que diga, si doña María Inés Sandoval, le manifestó los motivos, por los cuáles se quería desistir de la promesa de compraventa.

LA TESTIGO RESPONDE: Explícitamente ella no me decía porque se quería desistir de la promesa, solamente me decía que no quería vender y no me dio motivos.

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante y demandado reconvenional, para que diga o explique qué rol o qué participación tuvo en el negocio que generó el



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

Código: BLRKXBPERRD

presente litigio. A quién representaba usted , a quien asesoraba usted en su rol de corredor de propiedades.

LA TESTIGO RESPONDE: Yo en primer lugar a no asesoraba a nadie, el rol que yo tuve, como conocía yo a la señora Marfilda, fue pegarle empujones a don Francisco Varela, para que agilizara el negocio. Don Francisco sabe que yo no tenía ninguna finalidad económica en ese negocio.

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga cómo y cuándo y en qué circunstancias, conoció a la señora Riquelme.

LA TESTIGO RESPONDE: La conocí porque ella estaba vendiendo su casa, a la inmobiliaria Isiete, entonces ella me pidió asesoramiento en cuanto a precios y todo eso. Y eso fue más menos enero o febrero del 2021, no recuerdo mayormente.

A su pregunta, yo no trabajo para la Inmobiliaria Isiete , soy independiente.

A su pregunta, si el negocio de su clienta Riquelme con esta Inmobiliaria se concretó finalmente, la testigo responde, no se ha concretado. Y no se ha concretado, porque la señorita Marfilda tiene que comprar otra propiedad, la cual era la de Julio Zegers de la señorita María Inés Sandoval.

A su pregunta, si sabe si el abogado don Esteban Maira Kast, asesoró a Inmobiliaria Isiete, en la compra de la propiedad de la señorita Marfilda Riquelme, la testigo responde , si.

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para diga si la señora María Inés Sandoval, contrató los servicios del abogado antes señalado para redactar el contrato de promesa , celebrado con la señora Riquelme.

LA TESTIGO RESPONDE: La que contrató los servicios fue la señorita Marfilda, eso es lo que a mi me consta.

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga si el día que se firmó la escritura de promesa, estuvo presente el abogado redactor y/o algún abogado que representara a la señora Sandoval.

LA TESTIGO RESPONDE: Yo que sepa no.

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, si sabe si la parte promitente compradora, aviso formalmente a la señora Sandoval, para que concurriera a firma la escritura prometida dentro del plazo original de 90 días, fijados en el contrato de promesa.

LA TESTIGO RESPONDE: Si hubo una carta formal con fecha y hora, que el abogado de la señorita Marfilda, con instrucciones de la misma, envió a la prornitente vendedora.



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

Código: BLRKXBPERRD

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para diga si usted vió esa carta y en la afirmativa, de qué fecha era.

LA TESTIGO RESPONDE: Vi la carta y la fecha no la recuerdo, pero estaba en vigencia.

4. Efectividad de la existencia de una prórroga del plazo convenido para celebrar el contrato prometido. Términos y alcances del mismo. En la afirmativa, efectividad que el abogado redactor del contrato de promesa se encontraba mandatado para prorrogar válidamente el plazo original de la promesa y que actuó debidamente autorizado por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos para prorrogar el plazo de la suscripción del contrato de compraventa prometido.

Si totalmente efectivo.

Repreguntada la testigo por la parte demandada y demandante reconvencional, para que diga, si tiene conocimiento, cuál era el plazo original de la promesa de compraventa y el plazo por el cual este se podía prorrogar.

LA TESTIGO RESPONDE: El plazo de la compraventa era de 90 días y se podía prorrogar automáticamente, solo por la parte promitente compradora, en tres meses más o 90 días.

Repreguntada la testigo por la parte demandada y demandante reconvencional, para que diga, si tiene conocimiento de haberse enviado una carta de prórroga de plazo y en caso de haberse enviado, si se había delegado poder suficiente, por doña Marfilda a don Esteban Maira, para enviar la comunicación, de prórroga de plazo de la promesa.

LA TESTIGO RESPONDE: Yo si tengo conocimiento que se envió esa carta de prórroga, y lo otro que tengo bastante conocimiento, que la señorita Marfilda desde un principio había otorgado poder a don Esteban.

Repreguntada la testigo por la parte demandada y demandante reconvencional, para que diga, si tiene conocimiento de la fecha de envío de la citada comunicación.

LA TESTIGO RESPONDE: Tiene que haber sido en septiembre del 2021.

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante y demandado reconvencional, para que diga si este poder o mandato, conferido por la señora Riquelme a su abogado, se hizo formal y expresamente en la escritura pública de promesa de compraventa o solo de manera verbal.

LA TESTIGO RESPONDE: Yo sé que hay un mandato que ella otorgó al abogado. No recuerdo haberlo visto en la promesa.

Contrainterrogada la testigo por la parte demandante Y demandado reconvencional, para que diga si usted revisó el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de este juicio.

EL TESTIGO RESPONDE: No lo revise, pero lo lei y no andaba buscando nada legal, porque no soy abogada.



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

Código: BLRXXBPERRD

5. Efectividad de haber comparecido doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos a la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, dentro del plazo del contrato de promesa, para firmar el contrato de compraventa prometido, con el dinero suficiente para efectos de pagar el precio convenido.

Si efectivamente, es más yo la vine a buscar a Villarrica y no apareció la promitente vendedora.

Repreguntada la testigo por la parte demandada y demandante reconvenzional, para que diga, si estuvo presente al momento en el que doña Marfilda firmó el contrato de compraventa prometido.

LA TESTIGO RESPONDE: Si estuve presente y estuvimos hasta última hora esperando a la promitente vendedora, la cual nunca llegó.

Repreguntada la testigo por la parte demandada y demandante reconvenzional, para que diga, si el documento exhibido correspondiente a la copia maestra del contrato de compraventa prometido, corresponde al que firmó doña Marfilda, en la Notaria de Temuco, de doña Esmirna Vidal, acompañado a folio 5, de estos autos.

LA TESTIGO RESPONDE: Si corresponde.

Oficios:

1.- Oficio remitido por la Ministro de fe Pública doña Esmirna Vidal Moraga, Notario Titular de Temuco de fecha 30 de junio de 2022, rolante a folio n°64.

OCTAVO: Que se fijó como primer punto de prueba *“Existencia del contrato en que se funda la demanda. En su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias”*.

Acompañándose por ambas partes copia de contrato de promesa de compraventa, celebrado mediante escritura pública repertorio n°2463-2021 ante Notario Público de Villarrica don Francisco Muñoz Flores, en virtud de la cual doña María Inés Sandoval Ruiz en calidad de promitente vendedora prometió vender, ceder y transferir a doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, promitente compradora, el inmueble ubicado en calle Julio Zegers n°835 de la comuna de Villarrica, cuya cabida y deslindes se detallan en la cláusula primera de la referida convención. El precio prometido por tal venta ascendería a la suma de \$240.000.000 de pesos pagaderos al momento de la suscripción del contrato de compraventa, debiendo celebrarse, conforme a lo establecido en cláusula quinta. esté dentro de 90 días siguientes a fecha del contrato de promesa, en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga. lo cual tenía que ser comunicado oportunamente a la promitente vendedora. Con todo se facultó al promitente comprador para que en el evento de no cumplirse ciertas condiciones exigidas a propósito del inmueble prometido, prorrogara el plazo de suscripción del contrato de compraventa, en hasta tres meses adicionales, mediante comunicación escrita en tal sentido. En cuanto a la concurrencia o ausencia de las partes a firmar el contrato prometido, esta se acreditaría con la certificación que el Notario Público ante quien se extienda el referido contrato, practique en ese sentido. Además de ello se estableció que, en el evento de verificarse un incumplimiento que ceda en contra de alguna de las partes, correspondería a la incumplidora pagar de una multa equivalente al 10% del precio de la compraventa prometida, lo cual no obsta a la obligación principal, al derecho de demandar el cumplimiento forzado de



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

Código: BLRXXBPERRD

la obligación y al derecho de demandar una indemnización de perjuicios por el cumplimiento de la convención, cuyo monto sería determinado por Juez Arbitro, según se detalla en cláusula octava.

Así las cosas, acreditándose la naturaleza del contrato que une a las partes de la presente causa, el cual sería una promesa de compraventa, las cláusulas esenciales del mismo según lo expuesto precedentemente, las que concuerdan con aquellas enunciadas por las partes y siendo un hecho pacífico la existencia de la convención celebrada entre demandante y demandado, es que se tendrá por acreditado el primer punto de prueba.

NOVENO: Que, el segundo hecho a probar, se fijó en el siguiente sentido: “2.- *Efectividad de que las condiciones copulativas y suspensivas establecidas en el N° IV.I. del contrato de promesa, necesarias para la suscripción del contrato de compraventa, no se cumplieron por causa imputable al demandado*”.

Para el análisis de tal punto de prueba, es necesario precisar aquellas obligaciones contenidas en el n° IV.I de la cláusula cuarta del contrato celebrado, las cuales serían:

1° Que no exista obstáculo para efectos de lograr la transferencia de la propiedad, debiendo el promitente vendedor acompañar la documentación que comprenda los títulos del inmueble por hasta 10 años.

2° Que, el inmueble se encuentre libre de hipotecas y gravámenes y prohibiciones en general que afecten el dominio del mismo.

3° Que, de forma paralela al contrato prometido, se suscriba por la promitente compradora un contrato de compraventa sobre la propiedad inscrita a fs., 1598 n°1704 año 1995, en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica.

Cabe destacar que las condiciones antes expuestas, no fueron alegadas por las partes, al menos como argumento principal, circunscribiéndose la presente contienda a aquella prórroga en la celebración del contrato prometido, debiendo determinarse si esta fue notificada a la demandante de autos y en caso afirmativo, las facultades con que obró el emisario de dicha comunicación. De esta forma el 2° punto de prueba fijado de autos, pierde fuerza probatoria en atención al real objeto que promueve la presente contienda.

A mayor abundamiento se ha consignado en el n° **IV.II** de la cláusula cuarta del contrato de prometido que las condiciones singularizadas precedentemente han sido establecidas en favor de la promitente compradora, a quien se le facultó para renunciar a ellas en todo o en parte.

Así las cosas, para efectos de tener por acreditado el punto de prueba en comento, es necesario establecer si la prórroga en la celebración del contrato prometido se efectuó en los términos acordados, pues de haber ocurrido tal hecho, llevaría a concluir que la demandada se presentó en la fecha fijada para celebrar el contrato prometido, debiendo entenderse esto, como cumplimiento de las obligaciones que le asisten -pues acompaña la copia de escritura de compraventa firmada por ésta, en los términos prometidos.- o que estuvo llana a cumplirla, en especial respecto de aquella condición 3ª n° **IV.II** de la cláusula cuarta, única que pesaba sobre la demandada.



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

Código: BLRKXBPERRD

DÉCIMO: Que, en relación al tercer punto de prueba “3.- *Efectividad de existir los perjuicios invocados por el demandante principal. En su caso, naturaleza y monto de estos* “.□ Se estará a aquella evaluación que las partes de consuno expresaron en la cláusula octava de la convención celebrada, estableciéndose una multa para quien la incumpla, igual al 10% del precio de la compraventa prometida, lo que equivaldría a \$24.000.000, tal multa no obstaría el cumplimiento de la obligación principal, según lo acordado por las partes, cuestión que resulta acorde con la disposición consagrada en el artículo 1537 del Código Civil, no obstante para ser efectiva dicha multa preciso es constatar el incumplimiento que se atribuye al demandado.

UNDÉCIMO: Que, según lo expuesto precedentemente la controversia de marras se limita a determinar las facultades con que se actuó al momento de ejercerse aquél derecho de prórroga que le asistía a la promitente compradora, cuestión recogida en el punto de prueba n° 4.- “*Efectividad de que don Esteban Maira Kast actuó sin estar facultado para prorrogar el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido en representación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, y por tanto, que el plazo del contrato de promesa no fue válidamente prorrogado*”.

Para establecer las facultades con que actuó don Esteban Maira Kast, en representación de la demandada, se debe tener a la vista la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, en el cual se estipuló la fecha de la convención prometida. acordándose que ésta se celebraría dentro del plazo de 90 días contados a partir del el 04 de junio de 2021, debiendo realizarse comunicación oportuna al vendedor, y en el evento de no acreditarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en la cláusula cuarta -. que fueron tratadas en el considerando precedente.- dentro del plazo de los 90 días antes señalado, se estableció que “ *el promitente comprador quedará facultado para prorrogar el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido, en hasta tres meses adicionales mediante comunicación escrita en tal sentido*”.

En virtud de tal facultad es que indica la demandada, con fecha 30 de agosto de 2021 se envió comunicación escrita a la demandante a fin de prorrogar el plazo en la celebración del contrato prometido, acompañando a los presentes autos, copia de tal comunicación, singularizada como “Carta de aviso de prórroga” en la que se lee que don Esteban Mayra Kast en presentación de doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos, declara:

“ **SEGUNDO: Solicitud de prórroga.**

Por este acto en virtud de la representación que invisto, vengo en hacer efectiva la prórroga de 3 meses mencionada en el número 1.2 de la cláusula primera precedente, venciendo el contrato, en consecuencia, el día 30 de noviembre de 2021”.

Señalando al pie de página la siguiente leyenda “*Autorizo la firma de don Esteban José Maira Kast C.I. 16.368.039-4 en representación de MARFILDA LISBET RIQUELME LAGOS. Santiago, 30 de agosto de 2021. V.-*”.

Constando además la firma y sello de don Luis Ignacio Manquehual Mery, Notario Público de la Octava Notaría.

Tal comunicación es reconocida por la demandante de autos, quien en su escrito de réplica señala: “*En efecto, si bien es cierto que con fecha 30 de agosto del 2021 se envió a nuestra representada una carta en la cual, uno de los colegas que patrocina la defensa de la*



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

Código: BLRKXBERRD

demandada, "en representación de doña Marfilida Lisbet Riquelme Lagos" manifestó "su voluntad" de prorrogar el plazo para celebrar el contrato de promesa de compraventa en 30 días más; esto es, hasta el 30 de noviembre del 2021, no es menos cierto que esa carta fue firmada por el abogado don Esteban José Maira Kast".

De esta forma no existiría controversia alguna sobre la existencia de aquella carta de fecha 30 de agosto de 2021, que la demandada de autos dice haber remitido para comunicar la extensión del plazo en el que se celebraría el contrato definitivo.

DUODÉCIMO: Que, en lo que dice relación con el mandato, instituto a través del cual don Esteban José Maira Kast habría actuado en representación de la demandada según los dichos de esta última, al momento de remitir la "Carta de aviso de prórroga", se debe indicar que, conforme lo establece nuestro Código Civil en su artículo 2116, este sería un contrato en virtud del cual una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, la cual se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. En cuanto a la forma en que se perfeccionaría, se debe entender que éste tiene generalmente un carácter consensual, según se desprende de los artículos 2123 y 2124 del Código de Bello, es decir, basta el acuerdo de voluntades, en la que el mandante realiza una oferta para que en su nombre se ejecute un negocio jurídico y otra, en la que se acepta la realización de tal encargo, la cual se puede dar de forma expresa o tácita. El encargo se puede efectuar mediante escritura pública, privada, carta, de forma verbal o de cualquier modo que resulte comprensible. Exigiéndose de forma excepcional, que este sea solemne cuando lo encomendado son determinados negocios como, el contraer matrimonio, reconocimiento de un hijo, el conferido por la mujer casada a su marido para realizar actos jurídicos, entre otros.

Así las cosas, conforme a lo expuesto precedentemente, se debe entender que aquél mandato que dice la demandada haber conferido a don Esteban José Maira Kast, para efectos de gestionar el aviso de prórroga del contrato prometido, requería solo el acuerdo de voluntades de ambos sujetos, para que se entendiera perfecto, ello en atención al negocio mismo que se encargaba, según las regla general que establecen el carácter consensual del mandato, pues dicho negocio no se encuadra en aquellos respecto de los cuales la ley exige solemnidad. No existiendo por lo demás, estipulación alguna que obligará a la demandada a realizar tal comunicación de forma personal o que le impusiera alguna solemnidad para efectos de mandar a un tercero como lo fue el sr. Esteban Maira, en la gestión de prórroga, ello en atención al tenor de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, la cual fue estipulada en el siguiente sentido "*el promitente comprador quedará facultado para prorrogar el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido*"

De esta forma y según la prueba documental acompañada por la demandada consistente en la rendición de cuenta realizada a través de copia autorizada de escritura pública repertorio n°5413-2022 extendida con fecha 14 de junio de 2022, por la que don Esteban Maira Kast en calidad de mandatario rinde cuenta a doña Marifilda Riquelme Lagos de aquella gestión que la misma encomendó consistente en el envío de comunicación de prórroga a la promitente vendedora doña María Inés Sandoval Ruiz, respecto del contrato de compraventa prometido celebrar y que recaería sobre la propiedad ubicada en Julio Zegers 835, Villarrica, gestión que se indica haber realizado, es que se tendrá por cierto aquel mandato que la demandada de autos otorgó a don Esteban Maira Kast, encontrándose éste facultado para haber remitido la carta de prórroga, enviada a la demandante.

A mayor abundamiento del testimonio dado por don Marcelo Ivan Inostroza Rubilar y don Fernando Alejandro Salazar Toro, se desprende que la demandante de autos al



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

Código: BLRXXBPERRD

momento de recibir la carta de prorroga comprendió que esta provenía de la demandada, luego el cuestionar las facultades con que obró el representante de ésta última fueron dudas que los testigos presentados a estrados tuvieron y expusieron a la demandante, a si se lee del testimonio del primer testigo al ser repreguntado al punto de prueba n°1:

“Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga si sabe si se celebró el contrato prometido de compraventa dentro del plazo de 90 días, contados desde la celebración del contrato de promesa.

EL TESTIGO RESPONDE: *Ella me contó que no se celebró el contrato, que solamente recibió una carta, donde se le ponía una fecha, por lo tanto, dentro de sus capacidades ella siguió trabajando sus cabañas.*

Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga de qué se trataba esa carta y quien la envió.

EL TESTIGO RESPONDE: *Yo no entiendo en el tema, pero lo que yo vi, venía dirigida a la señora María Inés, lo que me causó duda que no venía firmada, por la compradora, sino en representación de un abogado. Entonces yo vuelvo a reiterar que viéndolo así, no tenía un valor fuerte esa carta y le recomendé preguntar a sus abogados”*

En el mismo sentido declaró el segundo testigo nombrado y repreguntado al primer punto de prueba:

“Repreguntado el testigo por la parte demandante, para que diga si la señora Sandoval, recibió alguna otra carta o misiva relativa al contrato de promesa.

EL TESTIGO RESPONDE: *En el mes de septiembre de 2021, la señora María Inés Sandoval, me mostró una carta enviada, por el promitente comprador, solicitando ampliar el plazo. Esta carta, creo que tiene fecha 31 de agosto de 2021. Recibida esta carta la señora María Inés Sandoval, me pidió que le diera alguna opinión, respecto de su contenido. Analizado el documento y confrontado por la escritura de promesa de compraventa, pude detectar que el firmante, fue el señor Kast, por poder firmado, en representación de la promitente compradora. Pudiendo constatar que el firmante, no tenía las facultades para ello, debido a que las facultades descritas en la promesa de compraventa no lo facultaba, para presentar documentación que permitiera extender el plazo. Esa fue mi opinión basado en mi experiencia y le solicité personalmente a la señora María Inés Sandoval, que este tema sea expuesto con sus abogados, con el objetivo de ratificar o no, mi opinión entregada”.*

En razón de lo latamente expuesto, es que se tendrá por acreditado el cuarto punto de prueba, habiendo actuado don Esteban Maira Kast con plenas facultades otorgadas por aquél entonces la promitente compradora y ahora demandada de autos, para efectos de remitir la carta prorroga de fecha 30 de agosto de 2021 a la demandante, produciendo a través de esta, la extensión del plazo acordado para efectos de celebrar el contrato prometido hasta 3 meses adicionales.

DÉCIMO TERCERO: Que, el último hecho a probar fijado en autos corresponde al siguiente *“Efectividad de que doña María Inés Sandoval Ruiz contactó diligentemente a su acreedor hipotecario para gestionar su comparecencia en el contrato de compraventa prometido con el objeto de cancelar y alzar la hipoteca y prohibiciones que a su favor constituyó sobre el inmueble objeto del contrato de promesa. Hechos y circunstancias”.*

Siendo un hecho reconocido por ambas partes la existencia de una hipoteca y prohibiciones que afectaban al inmueble que la demandante prometió vender, debiendo



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

Código: BLRXXBPERRD

alzarse tales limitaciones a la transferencia del dominio, obligación que pesaba sobre la demandante, según el N° IV.I. de la cláusula cuarta del contrato de promesa celebrado y habiéndose fijado tal punto en relación a los dichos de ésta, quien en su escrito de réplica indicó la imposibilidad que presentaba la institución bancaria en firmar el contrato de compraventa definitivo sin que se pagara el total de lo adeudado a dicha institución, es que le correspondía acreditar tal circunstancia conforme a las reglas del onus probandi, establecidas en el artículo 1698 del Código Civil, no obstante ello, ninguna prueba se acompañó al proceso.

De esta forma se tendrá por no acreditado el quinto punto de prueba que cede contra la demandante.

DÉCIMO CUARTO: Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, y en atención al hecho de haberse prorrogado el plazo para celebrar el contrato prometido por las partes, es que se debe concluir que no ha existido incumplimiento de la demandada de autos respecto de la convención celebrada, quien conforme da cuenta copia de “carta de aviso para firma de compraventa” de fecha 19 de noviembre de 2021 y copia Contrato de Compraventa, otorgada en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, con fecha 30 de noviembre de 2021, la demandada de autos se presentó dentro de plazo en el lugar acordado, esto es, la Notaria de Temuco de doña Esmirna Vidal, para celebrar el contrato de compraventa acordado, ello, luego de enviar a la demandante, comunicación en tal sentido. dando cuenta además de su intención real de pagar el precio acordado, según atestigua copia autorizada de Instrucciones Notariales correspondientes a Contrato de Compraventa, otorgadas en la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, no obstante ello, la demandante, conociendo de la prórroga efectuada en autos, no se presentó a celebrar el contrato de venta, cuestión que fue verificada por la Ministro de fe Pública doña Esmirna Vidal, en certificación notarial acompañada en autos y que se reitera en oficio de fecha 30 de junio de 2022, conforme a lo pactado en el contrato de promesa en el cual se fijó que la no concurrencia a la celebración del contrato prometido debía ser certificado por el Notario ante quien se extienda el contrato a celebrar, según lo prescrito en la parte final de la cláusula quinta de la convención que une a las partes, la cual conforme al pacta sun servanda estipulado en el artículo 1545 del Código Civil, viene en constituir ley para las partes, en lo que al contrato celebrado se refiere.

En virtud de lo expuesto, no cumpliéndose los requisitos y hechos sobre los cuales descansa la acción entablada, es que se procederá a desechar la demanda de autos, según se dirá en la parte resolutive.

En cuanto a la demanda reconvenzional

DÉCIMO QUINTO: Que se dedujo demanda reconvenzional, solicitando el pago de multa e indemnización de perjuicios a propósito del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que fuera el objeto de la acción principal desestimada.

La demandada reconvenzional, negando un incumplimiento imputable a ella, solicita el rechazo de la acción impetrada en su contra.

DÉCIMO SEXTO: Que, en razón de los hechos expuesto, se fijaron como puntos a probar: 1. Existencia del contrato en que se funda la demanda. en su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias. 2. Efectividad que el demandado reconvenzional incurrió en un incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En su caso,



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

Código: BLRKXBPERRD

en qué consiste tal incumplimiento 3. Efectividad de existir los perjuicios invocados por el demandante reconvencional 4. Efectividad de la existencia de una prórroga del plazo convenido para celebrar el contrato prometido. Términos y alcances del mismo. En la afirmativa, efectividad que el abogado redactor del contrato de promesa se encontraba mandatado para prorrogar válidamente el plazo original de la promesa y que actuó debidamente autorizado por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos para prorrogar el plazo de la suscripción del contrato de compraventa prometido. 5. Efectividad de haber comparecido a Marfilda Lisbet Riquelme Lagos a la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, dentro del plazo del contrato de promesa, para firmar el contrato de compraventa prometido, con el dinero suficiente para efectos de pagar el precio convenido. 6. Efectividad de haber traspasado la demandada el dominio de la propiedad a una sociedad relacionada dentro del plazo del contrato de promesa.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, los medios de pruebas que rindió la demandante y demandada reconvencional, ya se encuentran individualizados en los considerandos Tercero y Cuarto del presente fallo.

DÉCIMO OCTAVO: Que en relación al primer punto de prueba fijado en la demanda reconvencional, esto es la *“Existencia del contrato en que se funda la demanda. En su caso, naturaleza y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias”* basándose dicha demanda reconvencional sobre el mismo contrato de promesa de compraventa el cual fue acreditado en conjunto con sus cláusulas esenciales en el considerando Octavo de este fallo, es que se estará a lo dispuesto en el mismo.

DÉCIMO NOVENO: Que, en relación al segundo punto de prueba *“Efectividad que el demandado reconvencional incurrió en un incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En su caso, en que consistió tal incumplimiento”*.

Tal como se expuso en el considerando Octavo, la convención que unió ambas partes contratantes correspondía a un contrato de promesa de venta, en el cual éstas se comprometían a celebrar el contrato de compraventa definitivo dentro del plazo de 90 días siguientes a aquél en que se suscribió tal promesa, por el cual la demandante reconvencional pagaría la suma de \$240.000.000 de pesos y la demandada vendería y cedería el inmueble ubicado en calle Julio Zegers n°835 de la comuna de Villarrica, asistiendo a la promitente compradora la facultad de aumentar el plazo fijado para la celebración del contrato prometido, en tres meses, conforme a lo establecido en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, la cual hizo efectiva, según lo expuesto latamente en el considerando Undécimo y siguientes de este fallo, de esta manera el nuevo plazo para celebrar el contrato de venta prometido expiraría el 30 de noviembre de 2021, teniendo ambas partes la obligación de concurrir a la celebración de la convención prometida.

Dicho esto, y para efectos del punto de prueba fijado en autos corresponde determinar si la demandada reconvencional efectivamente concurrió a la celebración del contrato prometido en la fecha estipulada, siendo esta la obligación principal que emanaba del contrato suscrito, para ello, esta Sentenciadora se estará a lo razonado en el considerando Décimo Cuarto en el cual conforme a la prueba documental rendida y valorada se dejó sentado el hecho de que la demandada reconvencional no concurrió a en la fecha y lugar establecido, para suscribir aquél contrato definitivo de compraventa, lo cual si efectuó la demandante reconvencional. En razón de esto, es que se tendrá por acreditado el punto de prueba en comento.



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

Código: BLRXXBPERRD

VIGÉSIMO: Que, como tercer punto de prueba se estableció; “Efectividad de existir los perjuicios invocados por el demandante reconvencional”.

Para dar por acreditado este punto, era necesario que la demandante reconvencional probara aquellos perjuicios alegados en su libelo, esto el daño moral y emergente, éste último respecto del cual indica existir una cláusula penal que ascendería a la suma de \$24.000.000.

En cuanto a la existencia del daño moral, entendiéndose este como la afectación psíquica que experimentó el demandante reconvencional a consecuencia del incumplimiento contractual, se debe señalar que, dicha actora no cumplió con la carga probatoria que le asistía conforme a las reglas del onus probandi, pues no rindió medio de prueba alguno en este sentido, debiendo tenerse por no acreditado la existencia de algún perjuicio moral que se haya experimentado a consecuencia del referido incumplimiento contractual de su contraparte.

Por su parte en relación a aquella cláusula penal o multa la que ascendería a la suma de \$24.000.000 de pesos que se pretende, cabe indicar que conforme se razonó en los considerandos octavo y décimo del presente fallo, resulta efectivo que las partes de autos, fijaron en aquel contrato de promesa de compraventa una multa equivalente al 10% del precio de venta prometido para aquella parte que incumpla las obligaciones pactadas. según reza la cláusula octava del referido contrato. En virtud de ello es que se accederá a lo peticionado por la actora solo en la suma acordada como cláusula penal, no acreditándose por lo demás algún otro daño que se haya experimentado.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto al 4º punto de prueba, esto es, *“Efectividad de la existencia de una prórroga del plazo convenido para celebrar el contrato prometido. Términos y alcances del mismo. En la afirmativa, efectividad que el abogado redactor del contrato de promesa se encontraba mandatado para prorrogar válidamente el plazo original de la promesa y que actuó debidamente autorizado por doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos para prorrogar el plazo de la suscripción del contrato de compraventa prometido”*

Siendo una cuestión ya establecida la existencia de una prórroga que constaría en el contrato de promesa de compraventa, la cual sólo podía ejercer la demandante reconvencional lo que efectivamente hizo, representada por don Esteban Maira Kast, conforme a lo establecido en los considerandos Undécimos y siguientes, es que se tendrá por acreditado el presente punto de prueba.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en relación al punto de prueba nº5 *“Efectividad de haber comparecido doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos a la Notaría de Temuco de doña Esmirna Vidal Moraga, dentro del plazo del contrato de promesa, para firmar el contrato de compraventa prometido, con el dinero suficiente para efectos de pagar el precio convenido”*.

Es que se tendrá por acreditado el referido punto de prueba en atención a lo declarado en el considerando Décimo Cuarto de este fallo, habiendo acompañado aquel vale vista por la suma \$240.000.000 e instrucciones notariales en virtud de las cuales se pretendía realizar el pago del precio prometido, documentos valorados conforme a lo establecido en el artículo 1706 del Código Civil.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, el último punto de prueba fijado en autos corresponde a la *“Efectividad de haber traspasado la demandada el dominio de la propiedad a una sociedad relacionada dentro del plazo del contrato de promesa”*.



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

Código: BLRXXBPERRD

En cuanto, a esto, resulta una cuestión ya declarada que, luego de haberse ejercido la prórroga en la celebración del contrato de compraventa, la nueva fecha para la suscripción del mismo expiraría el día 30 de noviembre de 2021.

Dentro del referido plazo, según da cuenta la copia autorizada de inscripción dominical practicada a fs., 3531 n°3224 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica doña María Inés Sandoval Ruiz aportó en dominio a Inmobiliaria el Volcán Spa, el inmueble ubicado en calle Julio Zegers n°835, de la comuna de Villarrica el cual fuere objeto del contrato de compraventa prometido, documento valorado conforme a lo establecido en los artículo 1700 y 1706 del Código Civil.

Así las cosas, es que resulta ser efectivo que la demandada reconvencional procedió a transferir a un tercero el inmueble prometido vender a la demandante reconvencional pendiente aún el plazo para celebrar el contrato de compraventa.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, conforme a lo expuesto anteriormente, acreditándose aquellos puntos de prueba que hacen plausible acoger la demanda reconvencional deducida en autos, es que se accederá a la misma, según se dirá en la parte resolutive.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, el resto de la prueba rendida, en nada altera lo ya razonado, la que se menciona solo para los efectos procesales que corresponda.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 684, 1438, 1439, 1487, 1488, 1489, 1545, 1546, 1547, 1551, 1560 y siguientes, 1698, 1699 y 1700 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 162, 170, 254, 309, 341, 342, 346, 384, 394, 399, 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I. En cuanto a las tachas

I.- Se RECHAZA la tacha deducida por la demandada doña Marfilda Lisbet Riquelme Lagos en contra del testigo don Fernando Alejandro Salazar Toro, con costas.

II. En cuanto a la demanda principal de resolución de contrato e indemnización de perjuicios

II.I.- Que, **SE RECHAZA**, la demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios deducida a folio I, por doña **MARIA INES SANDOVAL RUIZ** en contra de doña **MARFILDA LISBET RIQUELME LAGOS**

II.II.- Que, se condenará en costas al demandante por no existir fundamento plausible para litigar.

III. En cuanto a la demanda reconvencional de incumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios

Se ACOGE la demanda reconvencional de incumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios deducida a folio 5 por doña **MARFILDA LISBET RIQUELME LAGOS** en contra de doña **MARIA INES SANDOVAL RUIZ** y en consecuencia se declara que;

III.I Doña María Inés Sandoval Ruiz ha incumplido de manera culposa con sus obligaciones de hacer y no hacer que fueron pactadas en el Contrato de Promesa.

III.II. Que se condena a María Inés Sandoval Ruiz al pago de los perjuicios compensatorios valuados anticipadamente por las partes en \$24.000.000 (daño emergente).

III.III. Que la suma anteriormente expuesta deberá pagarse debidamente reajustada.

III.IV. Que, no se condena a doña María Inés Sandoval Ruiz al pago de \$50.000.000 por concepto de daño moral y perjuicios moratorios por no haberse acreditado los mismos.

III.V. Que, se condena en costas a la demandada reconvencional, no existir fundamento plausible para litigar.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad
Rol N° C-749-2021



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

Código: BLRXXBPERRD

Dictada por doña **MARIANELA ARELLANO VAILLANT**, Jueza Titular del Juzgado de Letras de Villarrica.

En Villarrica, a primero de Septiembre de dos mil veintidós, se incluyó en el estado diario la sentencia precedente.



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

Código: BLRKXBPERRD