

FOJA: 76 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Litueche
CAUSA ROL : C-134-2018
CARATULADO : SANTIBÁÑEZ/OSORIO

Litueche, once de Julio de dos mil veintidós

VISTOS:

Que con fecha 13 de julio de 2018, compareció don **Joaquín Marcelo Silva Grille**, abogado, en representación de doña **Elba Marcela Santibáñez Conteras**, cédula de identidad N° 11.228.904-6, trabajadora, ambos domiciliados en calle Miraflores N° 590, oficina 09, Santiago, Región Metropolitana, quien interpuso demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don **Mauricio del Tránsito Osorio Orellana**, agricultor, cédula nacional de identidad N° 10.926.651-0, domiciliado en Sector El Cajón sin número, comuna de Litueche, y en definitiva se decreta la resolución del contrato celebrado y condenando además al demandado a la indemnización de perjuicios por la suma de \$6.000.000.- (restitución o daño emergente más cláusula penal) o un monto distinto que el tribunal estime en justicia, de acuerdo al mérito de autos.

Fundó su demanda señalando que con fecha 21 de agosto del año 2014, su representada celebró un contrato de promesa de compraventa ante Notario con don Mauricio del Tránsito Osorio Orellana, el que tiene por objeto un lote de superficie de mil metros cuadrados aproximadamente. Dicho inmueble se encuentra inmerso en el Lote B-1, que es parte del lote “b” que forma parte de un inmueble rural ubicado en El Cajón, Comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, Sexta Región, teniendo una superficie de 5.000 metros cuadrados y que deslinda: Norte, en 100 metros con lote “b”; al Sur, en 100 metros con zanjón sin nombre que lo separa de Enrique Osorio; al Oriente, en 50 metros con lote “b”; al

Poniente, en 50 metros con camino público Las Damas a El Cajón que lo separa del lote “a” de la misma propiedad. El título de dominio se encuentra inscrito a nombre del promitente vendedor a fojas 600 número 601 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2014. La referida propiedad se encuentra señalada en el rol de



Foja: 1

avalúos de la comuna de Litueche, con el número 32-69, según da cuenta certificado expedido por el Servicio de Impuestos Internos.

Indicó que de conformidad con la cláusula segunda del contrato de promesa celebrado don Mauricio del Tránsito Osorio Orellana declara que procederá a subdividir el Lote N° B-1, resultando de dicha subdivisión un Lote de mil metros cuadrados aproximadamente, que es lo que en definitiva promete vender a su representada.

Expresó que la cláusula cuarta del contrato de promesa celebrado establece que el precio de la compraventa prometida sería la suma de \$4.000.000 (cuatro millones), pagaderos de la siguiente forma: a) La suma de \$2.000.000 (dos millones) pagados en efectivo por su representada en el acto de celebración del contrato de promesa, declarando el promitente vendedor que lo recibe a entera y total satisfacción y; b) El saldo del precio equivalente a \$2.000.000 (dos millones) se cancelarían al momento de la firma de la escritura definitiva.

Indicó que en cuanto a las obligaciones del contrato, de acuerdo con las estipulaciones del contrato precedentemente especificado, las obligaciones son las siguientes: Según da cuenta la cláusula segunda del contrato de promesa el promitente vendedor se comprometía a subdividir el Lote N° B-1, resultando de dicha subdivisión un Lote de mil metros cuadrados aproximadamente. La entrega material del inmueble se efectuaría la primera semana del mes de septiembre del año 2014, libre de ocupantes.

Señaló que de conformidad con la cláusula séptima del contrato de marras, la escritura pública que contenga el contrato definitivo queda sujeto a la condición de que se realice el respectivo plano de subdivisión, con su respectiva aprobación, dentro del plazo de 6 meses, a contar de la fecha de celebración del contrato de promesa.

Mencionó que la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa señala que “para el evento que cualquiera de las partes no cumpla o retarde el cumplimiento de las obligaciones que se asumen por la presente promesa o se desista unilateralmente de concurrir al otorgamiento de la escritura pública de compraventa por la que se debe perfeccionar el contrato prometido, o no lo hiciese dentro de los plazos establecidos en la cláusula séptima, las partes pactan como cláusula penal compensatoria y valuación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento, una multa equivalente a la suma de cuatro millones de pesos, sin perjuicio del derecho de la parte diligente de solicitar el cumplimiento forzado de la promesa o su resolución, como también, de las demás penas, indemnizaciones o multas que procedan a lo pactado en este contrato”.

Expresó que de acuerdo a lo anterior, el promitente vendedor incurrió en los siguientes incumplimientos: La subdivisión del Lote N° B-1 del que resultaría un lote de mil metros cuadrados aproximadamente nunca se efectuó, ello según da cuenta el certificado de dominio vigente de fecha 23 de febrero del año 2018 de la propiedad inscrita a fojas 600 número 601 del año 2014, donde no consta ningún plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche. Así las cosas, la



Foja: 1

propiedad se encuentra bajo las mismas condiciones que se tenían a la fecha de suscripción del contrato de promesa. La entrega material de la propiedad pactada para septiembre de 2014 nunca ocurrió.

Argumentó que existe incumplimiento de la obligación que pesaba sobre el promitente vendedor respecto a realizar el respectivo plano de subdivisión, con su aprobación, dentro del plazo de 6 meses, a contar de la fecha de celebración del contrato de promesa. Situación que debió haber ocurrido con anterioridad al día 21 de febrero del año 2015, y que a la fecha de presentación de esta demanda aún no ocurre, transcurriendo latamente el plazo estipulado. Así las cosas, existe imposibilidad absoluta de celebrar el contrato prometido, atendido que no se cumplió con la condición esencial de efectuar la subdivisión del terreno dentro del plazo estipulado.

Mencionó que su representada en varias oportunidades contactó al demandado, quien le señaló que dividir el predio le resultaba sumamente oneroso, no estando en condiciones de cumplir con la obligación acordada en el contrato de promesa, es más, varias veces le hizo presente que el precio acordado resultaba insuficiente para costear los gastos que implican la tramitación de un plano de subdivisión.

Indicó que la imposibilidad de celebrar el contrato prometido no se debe a caso fortuito ni a fuerza mayor, sino que se debe exclusivamente a una conducta negligente del demandado, quien no ha gestionado la subdivisión del terreno ni ha manifestado intención de seguir adelante con la compraventa prometida, causándole a su representada un perjuicio que debe necesariamente ser indemnizado. Hace presente que su representada ha cumplido y se encontraba llana a cumplir con la compraventa definitiva, pero el estado actual de las cosas, que demuestran una inactividad total por parte del promitente vendedor, deja en evidencia que hoy resulta imposible optar por el cumplimiento forzado del contrato, por lo que esta situación acarrea un enorme perjuicio a su representada. Así las cosas, los perjuicios que deben ser indemnizados, previa resolución del contrato, son los siguientes: **Restitución de dineros cancelados o daño emergente.** De acuerdo a lo expuesto y en cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa su representada canceló un total de \$2.000.000 (dos millones), monto que solicito sea restituido, sea a título de restitución de dineros producto de la resolución del contrato, sea a título de daño emergente atendido a que esto significó una disminución en el patrimonio de su representada sin obtener contraprestación alguna. **Aplicación de multa por incumplimiento de contrato como pena compensatoria y moratoria establecida en la cláusula octava del contrato de promesa,** ascendente a la suma de \$4.000.000 (cuatro millones).

Por último expresó que los perjuicios y daños sufridos han sido consecuencia directa e inmediata del incumplimiento de contrato por parte del demandado por lo que el contrato debe necesariamente ser declarado resuelto y ordenar el pago de las indemnizaciones y/o devoluciones reclamadas.



Foja: 1

Con fecha 22 de abril de 2019, se tiene por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

Con fecha 10 de julio de 2019 se realiza el llamado a conciliación con la presencia de la parte demandante y en rebeldía de la demandada, la cual no se produce.

Con fecha 18 de octubre de 2019, se recibió la causa a prueba, la cual fue modificada parcialmente con fecha 09 de marzo de 2022.

. Con fecha 06 de mayo de 2022 se citó a las partes a oír sentencia.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que con fecha 13 de julio de 2018, don **Joaquín Marcelo Silva Grille**, abogado, en representación de doña **Elba Marcela Santibañez Contreras**, interpuso demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don **Mauricio del Tránsito Osorio Orellana**, según los fundamentos expuestos en la parte expositiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Que, con fecha 22 de abril de 2019, se tiene por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

TERCERO: Que, para acreditar los elementos fundantes de la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, la demandante acompañó en autos la siguiente prueba documental:

- 1.- Certificado de dominio vigente de fecha 17 de mayo de 2021 emanado del Conservador de bienes raíces de Litueche, la que cuenta con firma electrónica avanzada.
- 2.- Certificado de gravámenes y prohibiciones con anotación de litigios vigente de fecha 17 de mayo de 2021 emanado del Conservador de Bienes Raíces de Litueche, la que cuenta con firma electrónica avanzada.
- 3.- Certificado de avalúo fiscal de fecha 11 de enero de 2022, emanado del Servicio de Impuestos Internos.
- 4.- Escritura pública de promesa de compraventa de fecha 21 de agosto de 2014, otorgada ante La Notaria publica doña Carmen Correa Ossa, titular de la notaría, Conservador y Archivero de Litueche.
- 5.- Certificado de dominio, de fecha 23 de febrero de 2018, emanado del Conservador de Bienes Raíces de Litueche.
- 6.- Certificado de avalúo fiscal de fecha 12 de julio de 2018, emanado del Servicio de Impuestos Internos.

CUARTO: Que el demandado acompañó como prueba la sola declaración del testigo doña Ema Bernardita Salazar Pauchard.

QUINTO: Que, la acción deducida por el demandante, es la que deriva del artículo 1489 del Código Civil y que va implícita en todo contrato bilateral, y que compete al contratante diligente en contra contratante negligente que no cumple ni se allana a cumplir en tiempo y forma debidos, para instar por la resolución del contrato con indemnización de perjuicios.



Foja: 1

Que dicho artículo 1489 del Código Civil expresa: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

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

En consecuencia para acoger la presente acción resolutoria se debe comprobar previamente la existencia de tres requisitos, a saber: **1.** Que el contrato cuya resolución se solicita, sea un contrato bilateral; **2.** Que haya incumplimiento imputable de una o varias obligaciones; y **3.** Que quien pide la resolución del contrato haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación.

SEXTO: Que, la demandante de resolución del contrato, para acreditar el hecho que alega en su demanda de fecha 13 de julio de 2018, acompañó a folio 1 Certificado de dominio vigente que dice relación con la propiedad que rola a fojas 600 N° 601 del año 2014, en la cual consta que don Mauricio del Tránsito Osorio Orellana es dueño de la propiedad respecto de la cual se realizó la promesa de compraventa y además se acompañó copia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre el demandado don Mauricio del Tránsito Osorio Orellana y la demandante doña Elba Marcela Santibañez Contreras, en la cual en su **cláusula tercera** de dicho instrumento, el demandado promete vender, ceder y transferir un lote de una superficie de mil metros cuadrados aproximadamente a la demandante, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí el lote de mil metros resultante de la subdivisión proyectada del inmueble del cual es dueño, correspondiente al Lote B-1, que es parte del lote "b" que forma parte de un inmueble rural ubicado en El Cajón, Comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, sexta región ya individualizado anteriormente. En la **cláusula cuarta** se indica que el precio de la compraventa prometida es la suma de cuatro millones de pesos, (\$4.000.000), de los cuáles se señala que se cancelaron en el acto mismo de la celebración de dicho contrato la suma de \$2.000.000, en dinero efectivo a entera y total satisfacción promitente vendedor y el saldo de precio la suma de \$2.000.000., se cancelarán al momento de la firma de la escritura definitiva. A su vez en la **cláusula sexta** se expresa que la entrega material del inmueble se efectuara en la primera semana del mes Septiembre del año 2014 y que en su **cláusula séptima** se indica claramente que el otorgamiento del contrato de compraventa definitiva, queda sujeto a la condición de que se realice el respectivo plano de subdivisión, con su respectiva aprobación, dentro del plazo de seis meses, a contar de la fecha de celebración de este contrato de compraventa, es decir a contar del 21 de agosto de 2014, fijándose un plazo cierto y determinado para el cumplimiento de la obligación emanada de dicho contrato. Por último, en la **cláusula octava** se menciona que en el evento que cualquiera de las partes no cumpla o retarde el cumplimiento de las obligaciones que se asumen por la presente promesa o se desista unilateralmente de concurrir al otorgamiento de la escritura pública de compraventa por la que se debe perfeccionar el contrato prometido, o no le hiciese dentro



Foja: 1

los plazos establecidos en la cláusula séptima, las partes pactan como cláusula penal compensatoria y evaluación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento, una multa equivalente a la suma de cuatro millones de pesos, sin perjuicio del derecho de la parte diligente de solicitar el cumplimiento forzado de la promesa o su resolución, como también, de las demás penas, indemnizaciones o multas que procedan a lo pactado en este contrato.-

SÉPTIMO: Que la de la sola declaración del testigo presentada por la parte demandada, no basta en si para constituir prueba en si sino solamente una presunción judicial siempre que tengan a título del Tribunal carácter de gravedad y precisión suficiente para formar su convencimiento, esto de acuerdo a lo señalado por el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil. Que en tal caso el testigo no desconoce la existencia del contrato de promesa de compraventa existente entre la demandante y el demandado y solamente señala que de acuerdo a su criterio no existirán perjuicios porque no se señalaría la limitación del terreno.

OCTAVO: Que de conformidad con lo razonado precedentemente, habiéndose acreditado la existencia del contrato de promesa de venta celebrado entre las partes y que, además, la demandada, al no concurrir a suscribir el contrato prometido, esto es, la escritura pública de compraventa, luego de vencido el plazo estipulado, según se desprende del documento, agregado a folio 1, ha incurrido en incumplimiento de la obligación asumida en el referido contrato; y estimándose, por otra parte, que la promitente compradora siempre estuvo llana a llevar adelante el contrato prometido, y ante el incumplimiento del promitente vendedor, ha optado por la resolución del contrato de promesa, es que la demanda deberá ser acogida como se dirá.

NOVENO: Que, en consecuencia, en la especie concurren los requisitos de procedencia de la acción deducida, es decir: a) que el incumplimiento de la obligación resulta ser imputable a la culpa del deudor demandado, toda vez que no rindió probanza alguna destinada a desvirtuar la presunción contemplada en el artículo 1547 del Código Civil; b) que el demandado se encuentra en mora del cumplimiento de la obligación; y, c) que la inejecución de lo pactado ha causado perjuicios al acreedor, los cuales fueron evaluados anticipadamente, cláusula penal, en la suma de \$ 4.000.000.

DÉCIMO: Que, habiéndose establecido los fundamentos señalados en el artículo 1489 del Código Civil, la demanda de resolución del contrato será acogida, debiéndose acceder, además, a la petición de la demandante del pago de los perjuicios evaluados según se señala en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa de fecha 21 de agosto del año 2014, en la suma de \$4.000.000

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 1437, 1438, 1439, 1553, 1554, 1698 y 1712 del Código Civil; y 173 y 186 y siguientes, del Código de Procedimiento Civil, **SE ACOGE** la demanda de folio 1 y se declara resuelto el contrato



C-134-2018

Foja: 1

de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 21 de agosto de 2014, debiendo además la demandada indemnizar al actor en la suma de \$ 4.000.000, la devolución de \$2.000.000 pagados al momento de la celebración del contrato materia de autos, que se señala en la letra a de la cláusula cuarta, más intereses que se devenguen entre la fecha de ejecutoria de esta sentencia y su efectivo pago, todo ello con costas.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Causa Rol C-134-2018

Dictada por don **GIANNI PAOLO POZZI ANILIO**, Juez Titular de este Juzgado de Letras, Garantía, Familia y Laboral de Litueche

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Litueche, once de Julio de dos mil veintidós**

