

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Panguipulli
CAUSA ROL : C-445-2020
CARATULADO : OVANDO/WHITAKER

Panguipulli, dieciocho de Agosto de dos mil veintidós.

Vistos:

Que, a folio número uno, compareció don **NICOLAS PALAVICINO MEZA**, abogado, domiciliado en Camino Lagos sin número, sector Puyehue, comuna de Panguipulli, actuando en representación de doña **LILIAN ANGELICA HENRIQUEZ CRUZ**, guía turística, domiciliada camino Afunahue sin número, Kilómetro 1.5, sector Putabla, comuna de Villarrica, Región de La Araucanía, de don **DIEGO ALEJANDRO SAN MARTIN VELASQUEZ**, guía turístico, domiciliado en Francis Drake 797-A, comuna de las Condes, Región Metropolitana; y de doña **ARLETTE LISSETTE OVANDO PARADA**, psicopedagoga, domiciliada en Yungay 6085, comuna de Peñalolén, y vino en presentar demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de **RODRIGO ANDRES HERMOSILLA CARDENAS**, abogado, domiciliado en General Baquedano 790, comuna de Valdivia; **SEBASTIAN SALZ**, geógrafo, domiciliado en Isla del Rey 2620, departamento 123, comuna de Valdivia, y **JORGE EDUARDO WHITAKER PARIS**; abogado, domiciliado en Padre Leodegario 107 interior, comuna de Futrono; solicitando en definitiva tener por presentada demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios; acogerla en todas sus partes, y declarar: a) Que los demandados han incumplido los contratos de promesa de compraventa y ordenar su resolución. B) Que las partes se retrotraen al estado anterior a la celebración del contrato de promesa que se resuelve, quedando los demandados obligados al pago de las siguientes sumas: I) Demandante **LILIAN ANGELICA HENRIQUEZ CRUZ**: La suma de **\$13.000.000**, pagadas



por motivo del contrato de promesa señalado, de la cuales se exige su íntegra devolución. La suma de **\$2.000.000**, a título de cláusula penal por incumplimiento de contrato estipulado en el contrato de promesa. La suma de **\$1.000.000** por concepto de daño moral. II) Demandante **DIEGO ALEJANDRO SAN MARTIN VELASQUEZ**: La suma de **\$ 10.500.000** pagadas con motivo del contrato de promesa de compraventa de la cuales se exige su íntegra devolución. La suma de **\$2.000.000** a título de cláusula penal por incumplimiento de contrato estipulado en el mismo contrato. La suma de **\$800.000** por concepto de daño moral. III) Demandante **ARLETTE LISSETTE OVANDO PARADA**: La suma de **\$11.712.500**, pagadas con motivo del contrato de promesa de compraventa de la cuales se exige su íntegra devolución. La suma de **\$1.000.000**, a título de cláusula penal por incumplimiento de contrato estipulado en el mismo contrato. La suma de **\$800.000** por concepto de daño moral. Todo lo anterior, más los reajustes e interés legales, devengados desde la fecha de la presente demanda y los que se devenguen hasta la fecha de su pago efectivo; o en subsidio, la suma que S.S. se sirva fijar, de acuerdo a los principios de justicia y equidad. Con condena en costas a los demandados.

Funda la acción en que entre las fechas comprendidas en los meses de Febrero del año 2019 y Octubre de 2019 respectivamente, los demandantes celebraron contrato de promesa de compraventa con los demandados, cuyo objeto era la compraventa de bienes inmuebles consistentes en lotes de terreno, de los cuales cada demandante prometía en dicho acto, adquirir un lote para cada uno, todos correspondientes a la subdivisión del inmueble ubicado en lugar Los Tayos, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, título de dominio inscrito a fojas 34 vuelta número 36 del Registro de Propiedades del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli. Dichos contratos fueron celebrados mediante escrituras públicas correspondientes a cada demandante, otorgadas en diferentes notarias y fechas distintas

Dijo que debido a un acontecimiento de pública notoriedad, los demandados se encuentran impedidos de cumplir con la entrega material de los inmuebles objeto de los contratos de promesa, ya que se encuentran bajo un litigio latente con una comunidad Mapuche denominada LOF Herrera Antifilo de Los Tayos Bajos, quienes se encuentran habitando



dichos predios, atribuyendo dominio y propiedad sobre los mismos, con ánimo de señor y dueño sobre dichas tierras, situación que imposibilita de manera absoluta a los demandados, de hacer entrega material de los inmuebles que prometieron vender, elemento de la esencia del contrato de compraventa que corresponde a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida para el cumplimiento cabal y oportuno de la obligación emanada en el presente caso, de los contratos de promesa de compraventa. A mayor abundamiento, dicha Comunidad Mapuche en uno de los varios comunicados públicos en las redes sociales de la zona, señalaban que hacía ms de un año que iniciaron el proceso de recuperación de las tierras arrebatadas por Rodrigo Hermosilla, Jorge Whitaker y Sebastián Salz, a través de una compra irregular, señalando enfáticamente que no permitirán que en su territorio se construya un Condominio, haciendo un llamado de alerta sus autoridades espirituales Pu Machi, Lonko, Werken, Weichafle, Kom Pu Che, que defenderán con la vida sus tierras.

Que, producto de esos graves acontecimientos, sus representados han sufrido un grave perjuicio, ya que dichos inmuebles no son aptos para ser objeto de contrato alguno, toda vez que su dominio y posesión se encuentran en pugna, litigio que se mantiene vigente y que impide de manera absoluta, la entrega material de los mismos por parte de los demandados.

En cuanto a las obligaciones del contrato, dijo que en la cláusula segunda de dichos contratos, se señalaba que los promitentes vendedores: "... se encuentran en proceso de subdividir la propiedad en lotes todos iguales o mayores a 0,5 hectáreas, proceso que se encuentra actualmente en trámite." Luego en la Cláusula Quinta se señala: "los promitentes vendedores se comprometen a completar al más breve plazo posible y a su propio costo el proceso de subdivisión del predio, a fin de transferir a los promitentes compradores el dominio y propiedad total y efectivo del mismo." En la Cláusula Sexta, se señalaba la venta se haría ad-corpus, libre de toda prohibición, gravamen, embargo y litigio, con todos sus usos derechos costumbres, y servidumbres activas y pasivas, quedando obligado los promitentes vendedores al saneamiento de conformidad a la ley..."



Luego en la cláusula séptima se señalaba que la escritura definitiva de compraventa entre las partes de este contrato se celebraría una vez obtenido el rol del lote respectivo, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos sin perjuicio de lo cual se celebraría la compraventa que por este instrumento se prometía, en una fecha no anterior al día 10 de enero de 2020. Finalmente, en su cláusula Octava señalaba que "sin perjuicio del permiso expresado en la cláusula sexta, la entrega material del inmueble prometido vender se hará conjuntamente con la celebración del contrato de compraventa señalado en la cláusula anterior."

Actualmente, los inmuebles objeto de los contratos de promesa, se encuentran con sus roles de avalúo respectivos, asignados por el Servicio de Impuestos Internos, es decir, los demandados han cumplido con la condición señalada en el contrato de promesa para la suscripción del contrato de compraventa, por lo que la condición suspensiva de la cual pendía el contrato de compraventa definitiva había sido cumplida, situación que hace exigible el contrato de compraventa definitivo, sin embargo, debido a los graves acontecimientos señalados, se hace imposible para los demandados cumplir con la entrega material de los inmuebles, por lo que el contrato de promesa se debería entender como fallido para todos los efectos legales, por faltar la entrega material del inmueble, elemento de la esencia del contrato de compraventa.

Que, producto de esa situación queda al descubierto la falta de diligencia por parte de los demandados en cuanto a su obligación de cumplir con la entrega material, pacífica, libre y espontánea de los inmuebles que se prometió vender. Se cometieron errores de proyección, así como la falta a la verdad, ya que siempre indicaron que, respecto a dichos terrenos, no existía litigio alguno y menos que podría eventualmente, existir una comunidad Mapuche que reclama dominio sobre dichas tierras y que está dispuesta a pelear por la fuerza y llegar hasta las últimas consecuencias, para defender lo que ellos señalan que es suyo.

Que, por los hechos ya indicados, los demandados no han podido cumplir con la entrega material del inmueble, condición establecida para el perfeccionamiento de los contratos de compraventa, por lo que dicho contrato no podrá prosperar. En otras palabras, faltaron a la responsabilidad del vendedor de hacer entrega libre y espontánea de los bienes inmuebles



prometidos vender, libres de todo litigio y que, debido a los graves acontecimientos, hace imposible disponer de dichos inmuebles como objeto de contrato alguno.

Todos los demandantes celebraron cada uno y de forma separada, contrato de promesa de compraventa con los demandados Rodrigo Andres Hermosilla Cardenas, Sebastián Salz, Jorge Eduardo Whitaker Paris. En consecuencia, se trata de una responsabilidad objetiva, pues como ya se señaló, la entrega material de los inmuebles es imposible debido a la calidad de tierras en pugna y recuperación mapuche que tienen dichos inmuebles, en el estado actual de conflicto en que se encuentran dichos terrenos, no existiendo plazo ni condición pendiente para la suscripción del contrato de compraventa definitivo.

El principio general es que la indemnización debe calzar justamente con el perjuicio sufrido, no se atiende en consecuencia a la mayor o menor culpabilidad del autor, ni al beneficio que pueda este obtener, aunque sea mayor que el daño.

Finalmente, dijeron que tras 1 año aproximadamente desde los hechos ocurridos en los inmuebles, a la fecha no existían soluciones concretas por parte los demandados y sus representados solo son una parte de los 50 o más promitentes compradores que han quedado en la más absoluta indefensión.

En cuanto a la demandante Lilian Angélica Henríquez Cruz, dijo que en el año 2019 vendió su casa en la región de Aysén debido al término de una relación de 27 años que concluyó mal, quedando desde entonces sin hogar, rotando en diferentes casas como visita. Posteriormente conoció a Diego Alejandro San Martin Velasquez, amigo con quien comenzamos a cotizar terrenos para comprar juntos y así asegurar que quedarían de vecinos. Finalmente encontraron un anuncio de venta de terrenos en Panguipulli, en la página yapo.cl, donde se comunicaron con Rodrigo Hermosilla Cárdenas. La idea era vivir en paz y armonía por lo que él les aseguró que dichas tierras estaban completamente libres de litigio alguno, señalando explícitamente en sus anuncios publicitarios que las tierras no eran indígenas, por lo que decidieron hacer la reserva pagando la suma de \$500.000, monto pagado mediante transferencia electrónica a Rodrigo Hermosilla.



El día 18 de octubre 2019 suscribieron de manera individual, contrato de promesa de compraventa con los demandados en la 3° notaria de Valdivia de don Luis Gonzalo Navarrete Villegas, escrituras que se acompañan en un otrosí, pagando en el acto la suma de \$12.500.000 mediante vale vista a nombre de Rodrigo Hermosilla.

En enero de 2020 se enteraron con mucha angustia y miedo, a través de un comunicado público en página web de Noticias Panguipulli (www.redpanguipulli.cl), que sus terrenos ubicado en el Sector Los Tayos Bajos, comuna de Panguipulli, había sido reclamado por el LOF Herrera Antifilo, por lo que inmediatamente se comunicaron por teléfono con Rodrigo Hermosilla, quien los tranquilizó diciendo que eran solo terrenos de vecinos de la parte baja los que fueron tomados. Desde entonces les enviaron sendos comunicados, el primero de ellos el día 15 de marzo de 2020, señalando que habían acordado una “estrategia judicial para sacar a los delincuentes...”. Esa situación es un hecho de pública notoriedad, bastando el ingreso a la página www.redpanguipulli.cl, para conocer cuál es la situación real de los terrenos sub-lite. Los promitentes vendedores han presentado sendos Recursos de Protección sin obtener resultados materiales favorables para ellos. Posterior a aquella respuesta, los demandados han seguido enviado comunicados similares a todos los promitentes compradores de forma separada y oculta entre cada uno de ellos para no poder conocerse todos y organizarse, sin dar una solución real al problema, existiendo un litigio latente de publica notoriedad, lo que imposibilita la entrega material de los mismos.

El último comunicado de los demandados fue enviado el día 18 de noviembre de 2020, sin referirse a las peticiones de devolución de dinero, arguyendo incesantemente que los terrenos serían recuperados y que no habría devolución alguna de dinero ya que supuestamente han realizado gastos de construcción en el lugar. Jamás respondieron los correos que enviaron en conjunto con Diego San Martín, pidiendo la devolución de lo pagado.

El día 12 de noviembre de 2020, concurrió personalmente, acompañada de otras personas quienes están dispuestas a testificar, al inmueble ubicado en Sector Los Tayos Bajos, comuna de Panguipulli. Al llegar a la entrada, efectivamente había un portón cerrado solo con alambre,



pero con abundantes carteles de advertencias, de que se trataba de territorio indígena que no se vendía. Aun así, entraron al lugar llegando a la parcela objeto del contrato de promesa y comenzamos a hacer un picnic en lugar. Encontrándose en dicha circunstancia se presentan en lugar 5 personas con palos quienes se venían acercando a paso acelerado. Al entrar a la parcela comenzaron a gritarles y a mover palos de tal forma que lograron asustarnos sin embargo lograron calmarlos y conversar. Ellos les aclararon la situación desde su punto de vista, obligándolos a abandonar para siempre ese lugar, comprobando de esta manera la situación real del inmueble, cuyo dominio se encuentra en pugna. Acto seguido concurren a la comisaría de Panguipulli a hacer la denuncia, signada con el número 1053.

Desde entonces han estado muy angustiados con Diego San Martín, sufriendo de insomnio y pesadillas, con miedo de perder todo por lo que han trabajado tantos años, y la desilusión de ver su sueño destrozado y su proyecto de hogar por el que tanto ha trabajado, encontrándose hasta el día de hoy, sin hogar.

El monto total pagado por Lilian Angelica Henríquez Cruz a los demandados de autos es la suma de \$13.000.000.- (trece millones de pesos), pagados de la siguiente forma: \$500.000.- (quinientos mil pesos) pagados mediante transferencia electrónica a la cuenta de bancaria de Rodrigo Hermosilla \$12.500.000.- (doce millones quinientos mil pesos) pagados mediante vale vista bancario 12144420 del Banco Estado de fecha 16 de octubre de 2019 a nombre de Rodrigo Hermosilla.

En cuanto al demandante Diego Alejandro San Martín Velásquez. Dijo que en el tiempo en que conoció a su amiga Lilian Angélica Henríquez Cruz quien también quería comprar un terreno, con quien encontraron un aviso en yapo.cl en que se vendían parcelas en el sector Los Tayos, comuna de Panguipulli. Les pareció alcanzable dentro de lo que habían visto, por lo que se juntaron en Panguipulli con Rodrigo Hermosilla, para visitar el terreno el cual fue de su gusto, por lo que inmediatamente preguntaron si los terrenos eran tierra indígena o si existía alguna pugna respecto de ellos, a lo que Rodrigo Hermosilla respondió que no, que correspondían a tierras chilenas y que ellos mismos trabajan con la comunidad Mapuche Ampaniwen, ubicada cerca de la Parcelación Los Tayos, por lo que les generó la confianza de que los terrenos estarían libres de cualquier eventual litigio y



podríamos gozar con plena libertad dichas tierras. Cuando volvieron a Santiago le escribieron señalando su voluntad de comprar los terrenos, quienes les respondieron en signo de aceptación pero que aún no tenían los roles de cada parcela, pero que podíamos asegurar el terreno pagando un monto de \$500.000.- a título de reserva, lo cual hicieron para asegurar los terrenos porque en efecto, eran los últimos que quedaban.

El día 18 de octubre 2019 suscribió contrato de promesa de compraventa con los demandados en la 3° notaria de Valdivia de don Luis Gonzalo Navarrete Villegas, pagando en el acto la suma de \$10.000.000.- mediante vale vista a nombre de Rodrigo Hermosilla.

Estaban muy felices porque venían viendo terrenos hacía años hasta que concretaron sus sueños, y más aún su amiga Lilian Henríquez que estaba buscando su hogar definitivo para vivir, sueño que se vio derrumbado cuando en enero del 2020, les envía un mensaje Rodrigo Hermosilla para contarles una noticia buena y una mala. La buena era que el rol de las parcelas estaba listo y la mala era que un grupo de mapuches se había tomado las parcelas. Ante esa mala noticia quedaron absolutamente perplejos y empezaron a informarse por red Panguipulli y noticias de la región dándose cuenta que efectivamente existía un comunicado Mapuche del LOF Herrera Antifilo el cual reclamaba dominio sobre las tierras que los vendedores prometieron vender y que jamás indicaron que eran de dominio mapuche.

Ante la situación, los demandados comenzaron a enviar varios comunicados, informando que contratarían un abogado de Temuco para demandar a ese grupo de mapuches. Con el transcurrir de los meses decidieron que era momento de pedir la devolución de su dinero, enviando varios correos electrónicos en el mes de abril de 2020, sin recibir respuesta por parte de ellos en cuanto a devolución de dinero, argumentando que iban a luchar por el terreno y que iban a demandar a los mapuches sin dar solución al problema.

Posteriormente, siguieron los demandados mandando comunicados y en el mes de noviembre de 2020, a través de una noticia en las redes de Panguipulli, asumieron que la toma del terreno por parte de la comunidad Mapuche iba a significar una larga contienda, ya que ellos señalaban enfáticamente que lucharían con su vida y llegar hasta las últimas



consecuencias con tal de defender sus tierras, por lo que nuevamente llamaron a Rodrigo Hermosilla exigiendo la devolución del dinero pagado por Lilian Henríquez y por él, pero como respuesta solo obtuvieron la negativa de los demandados, arguyendo que el dinero que habían pagado, lo habían gastado contrayendo caminos en la parcelación y arreglando el terreno, argumento que a nosotros no les concierne, toda vez que no son dueños de dichas tierras.

Eso les ha causado un enorme daño, tanto a él como a su amiga Lilian Henríquez, ya que, por su dinero, no han recibido nada a cambio y ven que los demandados hacen oídos sordos a sus peticiones.

Durante el mes de noviembre Lilian Henríquez junto a otras personas que están dispuestas a testificar, concurrieron a los terrenos que los demandados prometen vender y donde supuestamente habían invertido dinero arreglado caminos, pero no había arreglos nuevos en el lugar. Aquel día Lilian Henríquez junto a otras personas, vivieron in-situ lo que sucede en la parcelación Tres Esteros Sector Los Tayos de Panguipulli, toda vez que fue desalojada junto a sus acompañantes de forma intimidante, por los comuneros mapuches, quienes le pidieron que se retiraran del lugar para nunca más volver a pisar esas tierras, situación absolutamente incompatible con la entrega de los terrenos por parte de los demandados.

Hasta el día de hoy los demandados no responden a su solicitud de devolución de dinero, viéndome obligado en presentar la demanda, soportando toda la carga que este proceso significa, todo por la negligencia y falta a la verdad por parte de los demandados.

El monto total pagado por Diego Alejandro San Martin Velasquez a los demandados es la suma de \$10.500.000.- (diez millones quinientos mil pesos), pagados de la siguiente manera: \$10.000.000.- (diez millones de pesos), mediante vale vista bancario número 23844374 del Banco de Crédito e Inversiones a nombre de Rodrigo Hermosilla. \$500.000.- (quinientos mil pesos), mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria de Rodrigo Hermosilla.

Sobre la demandante Arlette Lissette Ovando Parada. Señaló que, el 19 de agosto del año 2018 conoció la página de Facebook "Tu parcela 5 simples pasos", junto con su familia buscaban una parcela para comprar e irse a vivir al sur de Chile. Quedando de acuerdo con los demandados en ir a



visitar las parcelas en venta el día 05 de febrero de 2019. Cuando llegaron al camino T-359 para ingresar a los sitios, vieron un lienzo de una comunidad mapuche, lo cual los puso en alerta inmediatamente, pues no querían comprar en un sector que estuviese en conflicto. Cuando le preguntaron a Sebastián Salz sobre ello, aludió que era una comunidad que vive en ese sector pero que no correspondía a donde estaban las parcelas que prometían vender. Al bajarse de su vehículo, Salz les mostró las parcelas disponibles de las cuales se decidieron por la primera "Lote 1A-1", conversaron sobre la documentación y forma de pago. En dicha conversación volvieron a preguntar si las parcelas no estaban en conflicto Mapuche, a lo que Sebastián les dijo que no y que confiaran en ellos puesto que sus otros dos socios eran abogados y habían hecho un estudio de la propiedad en el conservador de bienes raíces. Les menciona que como él es ingeniero en recursos hídricos y que el proyecto Tres Esteros incluye la construcción de un pozo común grande que abastecería varias parcelas, construirían también espacios públicos en algunos sectores con juegos y asientos para compartir con los vecinos y, además, contaría con un portón de acceso para las parcelas. Como quedaron conforme con todo lo prometido, ese mismo día decidieron comprar y Sebastián Salz les hizo firmar la reserva con el pago de \$500.000.- depositados en su cuenta.

El día 26 de febrero de 2019 les envían la escritura de promesa de compraventa por correo, por lo que suscribieron dicha escritura ante el notario público de Ñuñoa Héctor Bown Ortega, para luego enviarla a Valdivia donde fue suscrita por los demandados Sebastián Salz, Rodrigo Hermosilla y Jorge Whitaker, en la notaria de Valdivia de Luis Gonzalo Navarrete Villegas. El precio pagado en aquella ocasión a los demandados fue de \$9.300.000.- pagados con 3 cheques \$3.100. 000.- cada uno, al portador, los cuales fueron depositados en la cuenta de Sebastián Salz, y el saldo restante sería pagado en 24 cuotas de \$112.500.- de las cuales solo pagué 17, ya que ante la evidente situación que les aqueja, decidió suspender los pagos hasta contar con una solución concreta, por lo que el total de las cuotas pagadas corresponde a la suma de \$1.912.500.- por lo que da un total pagado de \$11.212.500.

Durante el 2019 los demandados le envían fotos de la limpieza de la parcela, lo que les va entusiasmando cada vez más. De acuerdo con lo



señalado en el contrato de promesa, para efectos de labores de cercado, limpiezas, instalación de servicios básicos, edificación entre otras acciones, los promitentes vendedores permitían el pleno acceso a las parcelas, por lo que decidieron viajar en las vacaciones de verano para realizar el cierre perimetral. El día 15 de enero de 2020 llegaron junto a su familia (esposo, mis 2 hijos de 5 y 7 años y su madre) a la parcela en Panguipulli con el fin de acampar mientras se realizan las labores de cercado. Mientras se instalaban se les acercó Jorge Whitaker a presentarse y conversar con nosotros, y nos hizo un comentario que nos llamó la atención en ese momento, y que ahora les hacía más sentido. Les dijo que empezaran a conversar con los vecinos del sector para que los conocieran, porque a veces se ponían “medios complicados” ya que no les gustaba la gente extraña, pero que eran buenas personas y que muchos de ellos habían trabajado para él y sus socios, en labores de limpieza y pintura en las estacas de las parcelas. El día 19 de enero de 2020, cuando ya estaban completamente instalados en la parcela, su marido junto con su madre e hijo menor, salieron del lugar a devolver una herramienta a unos amigos que viven en las cercanías del camino T-39, (alrededor de las 5:30 de la tarde) encontrándose con un bloqueo en el camino T-359, a un kilómetro de su parcela con un portón que habían construido unos lugareños que aluden ser parte de la comunidad Mapuche, quienes reclamaban las tierras y solicitaban el pronto desalojo del lugar, además le mencionaron que si salían en ese momento no lo dejarían volver a entrar, por lo que su marido tuvo que llamar por teléfono a su amigo para que él se dirigiera al sector del bloqueo a buscar su herramienta, ya que a él también le impidieron el ingreso al camino. Indicaron que debían abandonar la parcela esa noche o al día siguiente. Jorge Whitaker se encontraba en el lugar conversando con esas personas y su marido tuvo que volver a la parcela comentándole lo sucedido, por lo que inmediatamente llamaron a Sebastián Salz para que les diera explicaciones al respecto, a lo que él mencionó que esas tierras no eran mapuches y le envía a unos documentos vía WhatsApp, que supuestamente acreditaban lo que señalado. Acto seguido comenzaron a ordenar y guardar sus pertenencias del campamento instalado para salir del lugar al día siguiente, puesto que debíamos conseguir dónde quedarnos.



Se dijo que la noticia fue devastadora, no sabían qué hacer, todos sus sueños se vinieron abajo. Durante esa tarde, avanzada la noche y la mañana del día lunes 20 de enero de 2019, las personas que se encontraban en el bloqueo, subían en una camioneta Chevrolet Luv blanca con una persona de pie en la pick up, observándolos y dando gritos desafiantes en lengua mapuche. Llegada la noche a eso de las 22:00 horas aproximadamente, en el portón oficial del Loteo Tres Esteros, llegó un vehículo, el cual no pudimos identificar qué tipo era por la oscuridad del lugar, en donde un grupo de personas comenzaron a alumbrar nuestro campamento con punteros láser y linternas led, sintiéndonos amenazados, intimidados y vulnerados, sin poder dormir en toda la noche.

El lunes 20 de enero del 2020 a las 13:50 hicieron desalojo del lugar, según lo impuesto el día anterior, pues se sintieron amedrentados por este grupo de personas.

El 25 de febrero 2020 a las 13:30 se juntaron con Jorge Whitaker a conversar frente al aeródromo de Panguipulli, le solicitaron que queremos la devolución de lo cancelado hasta esa fecha porque no querían tener una parcela en conflicto con mapuche. Él nos menciona que los dineros que se han cancelado hasta ese momento, están invertidos en el Loteo y que no pueden realizar la devolución del mismo.

El 28 de enero de 2020 les solicitan vía correo electrónico que denuncien el hecho ante carabineros, incluso estando en Santiago para aportar a las acciones judiciales que ellos están realizando en contra de las personas que usurparon el terreno. Luego de eso han estado enviando sendos comunicados vía correo electrónico sin dar una solución real y efectiva al grave problema que les aqueja. En un correo les señalaron que suspendieran los pagos de las cuotas mientras que avanzaban las acciones judiciales en contra de esas personas, pero posteriormente en otro correo solicitaron que volvieran a cancelar las cuotas para seguir trabajando en las parcelas.

El 8 de noviembre de 2020 le escribió a Sebastián Salz para preguntar por el estado de salud de Rodrigo Hermosilla, ya que supieron por un diario de Panguipulli (red Panguipulli) que había sido agredido por los comuneros mapuches del sector en la parcelación. Le indica que está bien y que fue un hecho menor. Comenzaron nuevamente a surgir los sentimientos



de impotencia y vulnerabilidad por lo vivido en enero de este año, por lo que nuevamente le escribió un mail a Jorge Whitaker para hacer valer sus palabras de llegar a un acuerdo, dispuesta a asumir la multa de \$1.000.000.- por desistir de la compra, pero hasta el día de hoy no me ha respondido.

En enero de este año supieron a través de Jorge que la parcela 2 que colinda con la nuestra, más otras dos parcelas fueron adquiridas por el alcalde de Panguipulli, lo que pudo traer conflictos de índole político en esta situación, pues Eloísa Herrera, quien se hacía llamar como líder de esta comunidad trabaja en la municipalidad junto al alcalde.

El dinero total pagado por Arlette Lissette Ovando Parada a los demandados es la suma de \$11.712.500.- (once millones setecientos doce mil quinientos pesos), pagados de la siguiente forma; \$9.300.000.- (nueve millones trescientos mil pesos) pagados con 3 cheques \$3.100.000.- cada uno, al portador, los cuales fueron depositados en la cuenta bancaria de Jorge Whitaker; \$1.912.500.- (un millón novecientos doce mil quinientos pesos); correspondientes al pago de 17 cuotas de \$112.500.- mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria de Jorge Whitaker; \$500.000.- (quinientos mil pesos), pagados mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria de Sebastián Salz.

Conforme 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. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios". La procedencia de la resolución según explica Claro Solar, "Aunque los contratantes nada expresen, se entiende que cada uno de ellos ha contratado en la inteligencia de que el otro cumplirá las obligaciones que el contrato le impone, y que si no las cumple el contrato se resolverá y él quedará también libre de la obligación que a su vez contrajo. Esta condición resolutoria, subentendida o envuelta en el contrato convenido entre las partes, es la que es llamada condición resolutoria tácita, porque no la estipulan los contratantes; se halla subentendida en virtud de la ley, que presume que tal es la voluntad de los contratantes. La condición que la ley subentiende, es el incumplimiento de lo pactado, tal como ha sido convenido y, por consiguiente, la condición se realiza sea que una de las



partes no cumpla en absoluto la obligación contraída, sea que únicamente la cumpla en una parte y deje de cumplirla en el resto, o que cumpla una de las obligaciones y deje de cumplir otras. Los tratadistas le dan también el nombre de "pacto comisorio tácito".

Como se bien conoce, los requisitos de procedencia de la acción resolutoria conforme al artículo 1489 del Código Civil, más arriba transcrito, son los siguientes: a) Incumplimiento imputable del deudor. b) Bilateralidad del contrato. c) Que la resolución del contrato sea solicitada por el contratante diligente. A continuación, nos referiremos brevemente a cada uno de ellos:

a) Incumplimiento imputable al deudor Conforme al artículo 1.545 del Código Civil, "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". Y de acuerdo al artículo 1.546 del Código del Código Civil, "los contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley o la costumbre pertenecen a ella". El incumplimiento contractual de la demandada, según se ha señalado, constituye una infracción a las obligaciones estipuladas expresamente en el contrato. En relación con este tipo de obligaciones, la doctrina señala lo siguiente: "En la obligación de hacer, el cumplimiento del deudor consiste en efectuar el hecho a que se obliga precisamente en los términos que han convenido con el acreedor. En las obligaciones de no hacer, el deudor cumple la obligación omitiendo el acto que se ha comprometido a no ejecutar y cuidar de que no se cometa un acto de esta naturaleza. En una y otra clase de obligaciones, el deudor es responsable de la falta de diligencia en la ejecución del hecho o en su omisión. Si por esta falta de cuidado no ejecuta el hecho que se obligó a hacer, o, al contrario, si ejecuta el hecho que se obliga a no hacer, responde el deudor de los daños y perjuicios que ha causado el acreedor. El incumplimiento por parte los demandados de autos, ha derivado de un hecho de pública notoriedad que no admite prueba en contrario, lo que imposibilitó a los promitentes vendedores a dar integro cumplimiento a su obligación de hacer, es decir la entrega material del inmueble o más específicamente, a lo estipulado en el contrato en las cláusulas sexta y octava, esto es la entrega



material libre de todo gravamen, litigio y prohibición, junto con el pleno acceso a los promitentes compradores al lote respectivo, lo que en la especie actualmente no ocurre, no existiendo plazo ni condición pendiente para la suscripción del contrato de compraventa definitivo, por ende se deduce que habiéndose hecho exigible la obligación del promitente vendedor de suscribir el contrato de compraventa y hacer entrega material del bien inmueble vendido, sin que haya posibilidad alguna de que los demandados cumplan con dicha obligación, encontrándose los demandados en mora de cumplir su obligación, es que el contrato de promesa de compraventa no podrá prosperar, y se deberá entender como fallido para todos los efectos legales. b) Bilateralidad del Contrato. Un contrato es bilateral, según la definición provista por el artículo 1.439 del Código Civil, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente. Tal como se manifestó en la exposición de los hechos, el contrato contempla una serie de obligaciones que gravan a cada una de las partes en beneficio de la otra. Así, por ejemplo, sus representados debían pagar una determinada suma de dinero determinado, dentro de un plazo y los demandados darían el libre acceso a los promitentes compradores para realizar labores de construcción en el proyecto de vivienda, el cual no ha podido prosperar debido a los graves hechos ocurridos en el inmueble, ya descritos anteriormente. Por otra parte, se entenderá que existe incumplimiento por parte de los demandados toda vez que no han suscrito el contrato de compraventa prometido habiéndose cumplido ya la condición que mantenía suspendida la obligación, además de haberse cumplido el plazo suspensivo estipulado por ellos mismos para la suscripción del contrato de compraventa definitivo, es decir en los meses de enero y febrero de 2020 respectivamente según lo establecían los mismos contratos, todo debido a la imposibilidad de entrega real y material de los inmuebles en las condiciones estipuladas en el contrato, esto es la entrega libre y espontánea del inmueble, libre de todo litigio, gravamen y prohibición así como también el libre acceso provisorio.

Las principales obligaciones con que el contrato responsabiliza a los demandados era básicamente la de entregar el inmueble libre de todo ocupante, litigio, gravamen y prohibición aun cuando se trate de la entrega provisorio, encontrándose obligado otorgar la paz y tranquilidad en el libre acceso a los inmuebles, sujetándose a las condiciones pactadas. Se afirmó



que resultaba evidente que el demandado ha incumplido las obligaciones estipuladas, por cuanto no ha hecho entrega material, ni provisoria, libre de todo ocupante, litigio, gravamen y prohibición como ya se ha señalado. En consecuencia, los demandados han incumplido las obligaciones estipuladas en el contrato y se han constituido en mora en los términos del artículo 1.551 N°1 del Código Civil, todo lo cual autoriza a solicitar la resolución del contrato de acuerdo al artículo 1.489 del mismo código.

Dijo que los demandantes han cumplido oportunamente con todas las obligaciones que les imponía el contrato, es decir el pago del precio. En mérito de lo expuesto era posible aseverar que en la especie concurren todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la procedencia de la acción resolutoria prevista en el artículo 1.489 del Código Civil.

Procedencia de la indemnización de perjuicios. El incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de los demandados faculta a sus representados, según se estipula expresamente, para demandar su reparación de conformidad con el mismo artículo 1.489 y artículo 1.535 de Código Civil.

Que, la responsabilidad de los demandados deriva del hecho de haber sido los promitentes vendedores del proyecto Loteo Tres Esteros, inmueble ubicado en lugar Los Tayos, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, quienes se encuentran en una evidente imposibilidad de llevar a cabo el cumplimiento oportuno del contrato.

Señaló que adicionalmente, el contrato materia de la demanda, estipulaba expresamente una cláusula penal que facultaba a su parte diligente a exigir a título de multa o pena, la cantidad equivalente a 2 millones de pesos para los demandantes Lilian Angelica Henríquez Cruz, y Diego Alejandro San Martin Velasquez y 1 millón de pesos para la demandante Arlette Lissette Ovando Parada.

En tal caso, disponía la cláusula Undécimo del contrato de promesa: "Si por un hecho o culpa imputable a alguno de los contratantes, no se llevara a efecto el contrato prometido, la parte culpable deberá pagar la suma de 1 millón de pesos y dos millones de pesos, respectivamente a cada contrato, como compensación, sin perjuicio de la facultad de la parte diligente de exigir el cumplimiento forzado del mismo. De esta forma, si es la parte compradora la incumple el presente contrato, el promitente comprador



hará entrega al vendedor la suma de 1 millón o 2 millones de pesos (respectivamente a cada contrato) y la parte vendedora hará a aquella la devolución de los dineros pagados por sobre esta suma en razón de este contrato de promesa de compraventa. Si es la parte vendedora la que incumple el presente contrato el promitente vendedor hará la devolución íntegra de los dineros pagados en razón de este contrato de promesa de compraventa, más la suma de 1 millón o dos millones de pesos (respectivamente a cada contrato) al promitente comprador."

Configurándose en el presente caso los supuestos comprendidos en la cláusula penal, esto es el incumplimiento del contrato de promesa por parte de los demandados de autos, por un hecho imputable a ellos, es también se debe condenarlos al pago de las sumas establecidas en dicha cláusula.

Las más modernas teorías acerca de la responsabilidad, han elaborado la noción del riesgo creado. Esta teoría puede enunciarse señalando que "todo el que lesiona a o en su persona o patrimonio, debe indemnizarle, haya o no culpa o dolo de su parte, o bien, "quien crea un riesgo debe soportar sus consecuencias si llega a realizarse".

Entroncando con la teoría antes enunciada y brevemente desarrollada con los hechos descritos en esta demanda, dijo, que no existe razón jurídica alguna para estimar que a los demandados no le asista responsabilidad por estos hechos, toda vez que los demandados, aún más los que poseen la calidad de abogados, sabían o debían saber la situación real de los inmuebles ofrecidos para la venta al público, proyectando una falsa certidumbre a los potenciales compradores, llegando incluso a incorporar explícitamente en sus propagandas publicitarias, que los terrenos no eran tierra indígena y que por consiguiente no habría problemas relacionados a ello, creando con así un riesgo, el cual se tradujo finalmente en la pérdida del dinero pagado por sus representados, al no poder recibir nada a cambio por faltar la entrega de la cosa vendida, problema que se originó por una situación que era o debía ser conocida por los demandados de autos, y que sin embargo ocultaron hasta el final, faltando a la verdad y a la buena fe.

Aparte de los fundamentos de derecho expresados precedentemente, se ejerce acción por responsabilidad extracontractual, en contra de los demandados, fundada en el título XXXV del libro IV, del Código civil, con



especial invocación del artículo 2317, que establece que, si un delito o cuasidelito ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o cuasidelito.

Sostuvo que se ha cometido un hecho ilícito civil, que engendra responsabilidad civil extracontractual, con participación de los demandados, de forma tal que todos los demandantes pueden ejercitar esta acción “in solidum”.

El artículo 1437 del Código Civil señala que las obligaciones nacen “de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos”. Los delitos y cuasidelitos son fuente de responsabilidad y ésta se traduce en la necesidad que se encuentra una persona de indemnizar los daños ocasionados por el delito o cuasidelito.

El artículo 2314 del Código Civil establece que “el que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización”.

Por su parte el artículo 2329 del Código Civil señala que “todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta.”

En relación con la culpa, en la responsabilidad civil extracontractual debía tener presente que, en esa materia, como lo señala don Arturo Alessandri, “la culpa no admite graduación: toda falta de diligencia o cuidado, por levísima que sea, engendra responsabilidad. De esta forma la responsabilidad de los demandados resulta clara y no puede sustraerse a ella.

El daño que sufre la víctima por el incumplimiento de un contrato, es un requisito indispensable de la responsabilidad civil, que se persigue, como la penal castigar, sino reparar el perjuicio sufrido y los que se sufrirán a futuro. Daño o perjuicio es todo detrimento o menoscabo que sufre una persona, en su patrimonio o en su persona física o moral.

Para que el daño sea indemnizable, debe ser cierto; no haber sido ya indemnizado, y el lesionar un derecho o interés legítimos.

Que el daño sea cierto, quiere decir que debe ser real, efectivo, tener existencia.



Pero que el daño sea cierto, no elimina la indemnización del daño futuro, con tal que efectivamente sea cierto, esto es, que no quepa duda de que va a ocurrir o seguirá ocurriendo.

En el caso que les ocupa, cabe señalar que, como las víctimas, así como sus familias, han sufrido daños patrimoniales y extra patrimoniales ciertos y serios, que en la actualidad persisten y que seguirán soportando a futuro.

Afirmó que no cabía duda que en el caso que convoca, resultaba evidente que sus representados sufrieron daños graves, los que se traduce en la pérdida de un proyecto de vida, la creación de un hogar en un lugar que les llevo trabajo encontrar y de paso llevándose la tranquilidad, esperanza, felicidad y porvenir de sus hogares.

Por concepto de daño moral, era necesario decir que sus representados han sufrido y seguirán sufriendo, evidentemente, un injusto perjuicio y, la verdad es que se trata de una suma de muy difícil determinación.

Por daño moral ha de entenderse la lesión inmaterial o agravio inferido por un sujeto al derecho subjetivo inherente a la persona de otro sujeto.

Importan daño moral, indemnizable, los dolores, sufrimientos, preocupaciones y molestias inferidos a la parte perjudicada por el incumplimiento de una obligación contractual.

Ese daño consiste en los dolores físicos y angustia experimentada por la parte perjudicada con el incumplimiento y el tribunal debe regularlo atendiendo a la cantidad del mal que ha debido soportar la víctima.

Resultaba evidente, para cualquiera, que ningún dinero devolvería la paz y tranquilidad que tenían los demandantes antes derrumbarse sus proyectos de nuevo hogar y entorno familiar en un lugar escogido por ellos, en un entorno natural y armonioso.

Daño moral De Lilian Angélica Henríquez Cruz, por todas las aflicciones, sufrimientos y depresiones que ha sufrido con ocasión de la negligencia de los demandados, situación que la mantiene hasta el día de hoy sin hogar fijo donde vivir, venía en demandar por concepto de daño moral experimentado por ella la suma de \$1.000.000.- Diego Alejandro San Martin Velasquez, **por** todas las aflicciones, sufrimientos y depresiones que ha sufrido con ocasión



de la negligencia de los demandados, venía en demandar por concepto de daño moral experimentado por ella la suma de \$800.000.- Arlette Lissette Ovando Parada, por todas las aflicciones, sufrimientos y depresiones que ha sufrido con ocasión de la negligencia de los demandados, viene en demandar por concepto de daño moral experimentado por ella la suma de \$800.000.-

Que, todas las sumas demandadas, deberán ser consideradas con los intereses y reajustes desde la fecha de la presente demanda hasta el día del pago efectivo, o por el período que conforme a derecho se determine y por los montos que legalmente procedan.

Que, a folio cincuenta y ocho, compareció don Rodrigo Andrés Hermosilla Cárdenas, Abogado, domiciliados para los efectos del juicio en calle Martínez de Rozas N 525, ciudad y comuna de Panguipulli, por si y en representación de los demás demandados, vino en contestar demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, solicitando en definitiva tener por contestada la demanda, solicitando desde que sea rechazada en todas sus partes, tanto respecto de la acción resolutoria como la acción indemnizatoria, con costas

Argumentó que los demandados son poseedores inscritos en calidad de copropietarios, de un predio ubicado en el sector de Los Tallos Bajos, comuna de Panguipulli, cuyo dominio inscrito rola a fojas 34 vta. N° 36 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, con fecha de inscripción 11 de enero de ese mismo año. Lo han adquirido por tradición cuyo título antecedente es la compraventa celebrada con doña Rosario Herrera, quien a su vez adquiere dicho inmueble por sucesión por causa de muerte de su hermano Cipriano Herrera el año 2011 y por prescripción adquisitiva a que da lugar el procedimiento contemplado en el Decreto Ley 2.695, y cuya inscripción de dominio consta desde el año 2006. Respecto del referido inmueble los demandados subdividieron una parte de éste, el cual consiste en la parcelación denominada Tres Esteros.

Durante el 2019 y primeros días de enero de 2020 suscribieron contratos de promesa de compraventa con varios interesados en comprar y el día 19 de enero del 2020, sin previo aviso, ni mediar provocación alguna, un grupo de personas que pertenecen a una pseudocomunidad autodenominada "Herrera Antifilo", creada ad-hoc, procedieron a tomarse



este inmueble, del mismo modo, que lo hicieron con otros terrenos aledaños y cortaron el libre tránsito por el camino público por el que se accede, impidiendo la circulación.

A contar de aquel día, los copropietarios han desplegado una serie de gestiones tanto con las autoridades administrativas, acciones judiciales y de acercamiento con los malhechores. Si bien las conversaciones iniciales con los usurpadores hacían prever una solución amistosa y que dejarían la toma, esta no prosperó por haber otros intereses en mantener el conflicto activo. Razón por la cual interpusieron un recurso de protección el cual ingresó a Corte con el número 449-2020, acción proteccional en la cual la demandante Arlette Ovando fue representada por los demandados en esa instancia y le consta de forma especial todas las gestiones que hemos realizado, así como gestiones ante la Contraloría Regional, denuncias ante Carabineros de Chile y querella penal en causa 663-2020.

Durante todo el año 2020, y desde el primer momento, han estado informando a sus promitentes compradores todos los eventos, estrategias y gestiones que han realizado y adoptado en pos de recuperar el predio. En dichos comunicados han señalado los avances en las gestiones, como por ejemplo que pudieron volver a acceder al campo e iniciar labores de limpieza, cercado y retomaron el trabajo de subdivisión de las siguientes etapas de la parcelación. De todo ello le han informado a los promitentes compradores, tanto así que el contrato de compraventa definitivo está listo hace muchos meses para ser suscrito por parte de los actores.

La sentencia firme y ejecutoriada recaída en el recurso de protección *señalado ordena lo siguiente*: “1.- El retiro inmediato del portón, cerco y demás elementos que obstruyen el camino público enrolado como T-359. 2.- El inmediato retiro de la cadena y candado instalados en el portón de acceso al predio de propiedad de los recurrentes. 3.- Que los recurridos deberán abstenerse de prohibir, entorpecer, limitar u obstaculizar de cualquier forma el acceso de cualquier persona al camino público T-359 y al inmueble de propiedad de los recurrentes, correspondiente al Loteo Uno A del lugar Los Tallos, comuna de Panguipulli. 4.- Que los recurridos deberán cancelar las costas de la causa.”

Dicha instancia proteccional se encontraba en estado de ejecución.



También la querella penal en contra de los usurpadores se encuentra ad portas de desarrollarse el juicio simplificado, por el cual tienen la convicción jurídica que concluirá con sentencia condenatoria contra los usurpadores.

Que en cuanto a la acción de resolución de contratos, impetrada en autos, este encuentra su sustento legal en el artículo 1489 de nuestro Código Civil, que sobre la materia señala que «En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado», de lo cual se desprende que la condición que subentiende la ley es el incumplimiento de lo pactado, siendo su efecto entonces la extinción del derecho por haberse cumplido el hecho futuro e incierto consistente en el incumplimiento de lo pactado en un contrato bilateral; por consiguiente la condición se verifica, sea que una de las partes no cumpla en absoluto la obligación contraída, sea que únicamente la cumpla en una parte y deje de cumplirla en el resto, o que cumpla una de las obligaciones y deje de cumplir otras.

Que establecido lo anterior, se debe señalar que el artículo 1438 del Código Civil define « contrato” como el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar , hacer o no hacer alguna cosa; mientras el artículo 1545 del mismo cuerpo legal establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales; y el artículo 1546 del citado Código dispone que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Que de lo expuesto se desprendía que el fundamento de la acción ejercida descansa en el incumplimiento contractual del demandado, definido como «el no pago de una obligación, esto es, la falta de satisfacción íntegra y oportuna al tenor de ella”; entendiéndose que hay incumplimiento según los términos del citado artículo 1556 del Código Civil, cuando la obligación no se cumple, se cumple imperfectamente o se retarda su cumplimiento.

Que, ahora bien, con en el inciso 1º del artículo 1698 del Código Civil, corresponde al demandante probar la existencia del contrato cuyo incumplimiento reclama y, en cuanto éste reviste los caracteres de contrato



bilateral, probar que ha satisfecho sus obligaciones o que estaba llano a cumplirlas, de modo que acreditado lo anterior, el peso de la prueba se traslada al demandado, quien debe acreditar que la obligación que se imputa incumplida se encuentra pagada o extinta por alguno de los modos que prevé el artículo 1567 del Código Civil.

Que de lo expuesto resultaba que eran presupuestos para que opere la condición resolutoria tácita, los siguientes: a) la existencia del contrato; b) el incumplimiento imputable a una de las partes; c) el cumplimiento de las obligaciones por el otro contratante o estarse llano a cumplirlas; d) declaración judicial.

Que se reconocía la celebración de los contratos de promesa de compraventa celebrados con los actores de autos. Que, en este orden de ideas, habiéndose acreditado la existencia del contrato de promesa de compraventa, corresponde analizar si en la especie la parte demandante ha obrado diligentemente en el cumplimiento de las obligaciones impuestas, y sí, a la vez, se produjo efectivamente el incumplimiento imputable a la parte demandada.

Que, para determinar, sí las obligaciones contraídas por el demandante se han cumplido, deben remitirse al contrato de promesa. Aquí cabe preguntarse, cual es la obligación que emana del contrato de promesa de compraventa. Dicha obligación, no es otra, que suscribir el contrato definitivo, en este caso en particular, una vez cumplida la condición pactada por las partes. ¿Cuál condición? Aquella contenida en la cláusula séptima, la cual dice “la escritura definitiva de compraventa entre las partes de este contrato se celebrará una vez obtenido el rol del lote respectivo, otorgado por el S.I.I., sin perjuicio de lo cual se celebraría la compraventa que por este instrumento se promete, en una fecha no anterior al día 10 de enero de 2020. Lo anterior, es de suyo importante, ya que la cláusula citada expresamente por la demandante y destacada con negritas, en el número 4) de su libelo, así lo dice. Resulta forzoso concluir, que para ellos es tan importante, como para sus representados.

De los términos del artículo 1554 se deduce que la promesa de celebrar un contrato es un contrato, porque fuente es de derechos y obligaciones entre las partes que la generan, y cuyas características principales son, que es siempre solemne, pues debe constar por escrito



aunque el contrato prometido sea consensual, y ser principal, o sea, independiente del contrato prometido, no obstante la íntima relación que con éste tiene, de ser antecedente preciso y porque existe válidamente, siempre que concurren en su otorgamiento, las circunstancias indicadas en dicho precepto y aun cuando no llegue a celebrarse el que es objeto de la promesa. En especial, en relación con la circunstancia del artículo 1554 en comento, la jurisprudencia ha dicho, de manera uniforme, que en general se especifica un contrato cuando se detalla y en el de promesa de celebrarlo, haciendo constar por escrito, además de lo dicho, su peculiar singularidad, identificándolo de tal manera con el que va a celebrarse, que sólo quede para la época en que ha de cumplirse, la ejecución legal de la forma de dejarlo consumado, y mientras no se realice la venta prometida, el dominio o el derecho sobre la cosa permanece radicado en el que hace la promesa de vender, la persona a quien se hace tal promesa solo tiene una expectativa a adquirir ese dominio o derecho. Además, dijo que se debía recordar que el contrato de promesa es un contrato preparatorio. Sobre dicho contrato la jurisprudencia ha dicho que es “la convención por la cual los interesados se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o en el evento de una condición”, como, asimismo, que es “aquel por el cual las partes se obligan a celebrar otro contrato determinado en cierto plazo o en el evento de cierta condición” (R.D.J.T.58, sec.1 pag.179 y T. 60, sec.2, pág.85). Así entonces, yendo puntualmente al asunto sub judice, la promesa de compraventa de un bien raíz no constituye un título del cual pueda seguirse la posesión del mismo, sino que da origen a relaciones, acciones y sólo derechos personales.

Que en razón, de lo precedentemente expuesto, se debía tener claro que el contrato de promesa y el contrato prometido, son dos convenciones distintas y como tal, tienen sus propias y características obligaciones. Como en el caso en comento, estamos hablando del contrato de promesa de compraventa, estimo que es relevante clarificar cuales son las obligaciones que nacen del contrato de compraventa, para una mejor comprensión del tema. El artículo 1793 del Código Civil dispone “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”. Y se caracteriza por ser un contrato bilateral, oneroso, usualmente conmutativo, principal y normalmente consensual. Además, tratándose de inmuebles, el contrato se entiende perfecto desde que las partes, convenidas



en la cosa y en el precio, otorgan la correspondiente escritura pública. Es decir, que desde que el contrato de compraventa se perfecciona, comienza a producir los efectos que le son propios. ¿Y cuáles son estos efectos? Los efectos del contrato de compraventa son los derechos y obligaciones que genera para las partes, siendo obligaciones esenciales en este contrato: dar el vendedor la cosa y pagar el comprador el precio. Por su parte el artículo 1824 del CC expresa “Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”. Así el artículo 1826, inc. 1° dispone “El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época fijada en él”. A la luz de las disposiciones legales citadas, queda más que precisado que se entiende por contrato de compraventa y sus efectos.

Que en relación, con lo precedentemente expuesto en el numeral anterior, en cuanto a lo expresado por la demandante, en su relación de los hechos, dijo: que la parte demandante confunde severamente las obligaciones que nacen del contrato de promesa de compraventa y las que son propias, del contrato de compraventa. Demás está decir, que tanto la promesa y la compraventa son contratos diferentes y que, además, nacen y se perfeccionan en momentos distintos. El contrato de promesa de compraventa, es el antecedente necesario y directo del contrato de compraventa, precisamente, por tratarse de un contrato preparatorio.

La actora, en el N°1 de los hechos señaló textualmente lo siguiente “Entre las fechas comprendidas en los meses de febrero del año 2019 y octubre del 2019 respectivamente, los demandantes celebraron contratos de promesa de compraventa con la demandada, cuyo objeto era la compraventa de bienes inmuebles”. Es decir, distingue claramente la existencia de dos contratos diferentes, en donde uno, la promesa, tiene por objeto otro distinto, que es la celebración de un contrato de compraventa posterior. Por tanto, tenemos dos contratos diferentes que producen efectos propios y, en el caso de la compraventa, la obligación de entregar materialmente la cosa.

Entretanto, en el N°2, expresaba que “Es del caso Us., que debido a un acontecimiento de publica notoriedad, la demandada se encuentra impedida de cumplir con la entrega material de los inmuebles objeto del contrato de promesa”. Como es posible apreciar SS., la actora confunde el objeto de



cada contrato la obligación que emana del contrato de promesa no es la entrega material del inmueble, ya que dicha obligación es propia del contrato de compraventa y mientras este no se perfeccione, no nace la obligación de entregar por parte del promitente vendedor.

Y en la segunda parte del N°2 agregan “ya que se encuentran bajo un litigio latente con una comunidad mapuche denominada LOF Herrera Antifilo, quienes se encuentran habitando dichos predios, atribuyéndose dominio y propiedad sobre los mismos, situación que imposibilita de manera absoluta a los demandados, de hacer entrega material de los inmuebles que prometieron vender, elemento de la esencia del contrato de compraventa que corresponde a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida para el cumplimiento cabal y oportuno de la obligación emanada en el presente caso, de los contratos de promesa de compraventa”.

A simple vista, afirmó, que pareciera que, en el caso en comento, se estuviera pidiendo la resolución de un contrato de compraventa. El tema es que se pide la resolución de un contrato de promesa de compraventa y aunque resulte majadero decirlo, tanto la promesa de compraventa como el contrato de compraventa, son actos jurídicos distintos. Y se pregunta, cual es en realidad la obligación incumplida, por los demandados en autos, que emane del contrato celebrado entre las partes. Quedando meridianamente claro, que no es una compraventa.

En el N°4 textualmente se expresaba “Finalmente, en su cláusula octava señala que” sin perjuicio del permiso expresado en la cláusula sexta, la entrega material del inmueble prometido se hará conjuntamente con la celebración del contrato de compraventa”. Obviamente que debe ser así, ya que, al celebrar el contrato de compraventa, nace la obligación de entregar. Antes de la celebración de dicho acto, la obligación no ha nacido, sólo constituye una mera expectativa y malamente podría alegarse el incumplimiento de la obligación por parte de los demandantes.

“Luego en la cláusula séptima se señala que la escritura definitiva de compraventa entre las partes de este contrato se celebrara una vez obtenido el rol del lote respectivo...”. Aquí se distingue entre contrato prometido, al hacer mención a la escritura definitiva y la promesa. Insisto, son cosas diferentes. La obligación que emana del contrato de promesa para el promitente vendedor, es la de procurar que se obtengan los roles de los lotes



respectivos, para que una vez obtenidos aquellos, se suscriba la escritura definitiva. Lo cual significa gestionarlos ante el Servicio de impuestos internos. Dicha gestión grosso modo implicaba lo siguiente: en primer lugar, se debe concurrir al Servicio Agrícola y Ganadero con el plano de subdivisión, para que sea aprobado. Hecho lo anterior, se lleva el plano e informe topográfico aprobado por el SAG, al Servicio de Impuestos Internos para que lo apruebe y así otorgue roles.

En relación con lo anterior, cobraba relevancia los dichos de la demandante en el N°6, y que copiaré a continuación «Actualmente los inmuebles objetos de los contratos de promesa se encuentran con sus roles de avalúo respectivos, asignados por el Servicio de Impuestos Internos, es decir, los demandados han cumplido con la condición señalada en el contrato de promesa para la suscripción del contrato de compraventa, por lo que la condición suspensiva de la cual pendía el contrato de compraventa definitiva ha sido cumplida, situación que hace exigible el contrato de compraventa definitivo.

Dijo que si lo expresado precedentemente, no constituía una confesión judicial, no sabía que era, y como dice el aforismo jurídico «a confesión de parte, relevo de prueba». Es más, dijo que los roles a que hacía mención la demandante estuvieron listos con fecha 10 de enero de 2020, según certificado de Roles N° 800-17648, en el cual se le asignó al lote de doña Arlette Ovando el rol de avalúo Los Tayos Lt 1A lote 1 el rol 277-1; a doña Lilian Henríquez Cruz, el rol Los Tayos Lt 1A lote 33, rol 277-33 y a don Diego San Martín, el rol Los Tayos Lt 1 A lote 31, rol 277-31. Este instrumento público será acompañado en parte de prueba, en la oportunidad procesal pertinente. Es decir, se tramitaron y estuvieron listos el día 10 de enero de 2020. Por tanto, sus representados cumplieron a cabalidad su obligación con miras a la celebración del contrato definitivo, cumpliéndose así la condición contenida en el contrato de promesa de compraventa, situación que ya fue destacada por la parte contraria- Y no obstante lo anterior, los demandantes no han celebrado el contrato definitivo, pudiendo haberlo hecho a contar del día 10 de enero del 2020- Hoy se está a 8 de junio de 2021. A hora cabe preguntarse, ¿quién no cumplió con su obligación? Sin duda alguna han sido los demandantes. Y no sólo no han cumplido sino que tampoco están llanos a cumplir, ya que la



sola interposición de la presente demanda descarta cualquier ánimo en contrario.

Además, dijo que era necesario mencionar, que las minutas de las escrituras de las compraventas, también se encuentran redactadas, desde hace muchos meses atrás. Y el último comunicado enviado a los demandantes, haciéndoles ver que tanto los roles y los contratos están listos, es de fecha 8 de abril del 2021.

Y no obstante lo anterior, no están llanos a cumplir con la obligación emanada del contrato de promesa.

A mayor abundamiento y con la sola intención de dejar de manifiesto la recurrente confusión de la parte demandante entre contrato de promesa y el de compraventa, transcribió lo siguiente, del N°6 “sin embargo, debido a los graves acontecimientos señalados, se hace imposible para los demandados cumplir con la entrega material de los inmuebles, por lo que el contrato de promesa se deberá entender como fallido para todos los efectos legales, por faltar la entrega material del inmueble, elemento de la esencia del contrato de compraventa”. Aquí se hace necesario hacer una pequeña precisión, al tenor de lo expresado precedentemente, en orden a que el “contrato de promesa se deberá entender por fallido”- Un contrato no se tiene por fallido, sino que las consecuencias jurídicas que emanan del él, no se cumplieron. Las condiciones se pueden tener por fallidas, pero un contrato no. Ahora bien y yendo al punto en cuestión, en el texto transcrito se señala claramente, que el contrato de promesa se deberá tener por fallido, ya que faltaría la entrega material de la cosa, ya que es de la esencia del contrato de compraventa. Según lo anterior, resulta ser una obligación esencial del contrato de promesa la entrega material del inmueble, porque es un elemento de la esencia del contrato de compraventa. Pretender afirmar semejante aserto, resulta casi temerario. No es posible confundir las obligaciones de uno y otro contrato. Ambos tienen naturaleza distinta. Uno, la promesa, es el antecedente directo del contrato definitivo, que es la compraventa. No es dable confundir los efectos jurídicos de uno y otro, ya que saltan a la vista.

En mérito de lo expuesto, dijo que era posible, que los demandados en autos lejos de incumplir las obligaciones emanadas del contrato de promesa celebrado con los demandantes, han hecho precisamente lo contrario. Han



dado fiel y cabal cumplimiento a aquellas obligaciones, no así la parte demandante. Por tanto, no puede acogerse la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa, ya que todas las alegaciones de la parte contraria apuntan a destacar el “incumplimiento” de unas obligaciones futuras, es decir, inexistentes, porque no han nacido. Dichas obligaciones surgirán a la vida del derecho, solo una vez que se suscriba el contrato definitivo de compraventa. De lo cual se desprende, que malamente puedo demandar la resolución del contrato de promesa de compraventa, por la “eventualidad” del incumplimiento de las consecuencias jurídicas, de un contrato totalmente diferente, que es el de compraventa. Escapa a toda lógica jurídica.

En la relación de hechos realizada por la demandante, se hacen una serie de afirmaciones que no son exactas y tienden a desinformar. Se menciona en varios párrafos, que el inmueble a que se hace referencia en la demanda, se encuentra en litigio. Dicho aserto no es efectivo. La palabra litigio según la RAE, en su primera acepción significa “pleito, altercado en juicio” y litigar es “pleitear, disputar en juicio sobre algo entre partes”. No existe ningún proceso pendiente ni actual que recaiga sobre el terreno de sus representados. Es más, el certificado de litigios emanado del Conservador de bienes raíces de Panguipulli, dice expresamente “que el título de dominio se encuentra inscrito a fojas 34 vuelta bajo el número 36 del registro de propiedad del año 2019, y que no hay constancia de que el resto del inmueble en referencia, sea objeto de litigios o juicios pendientes”. Esto es de fecha 3 de marzo de 2021.

Lamentablemente, el último certificado de litigios solicitado no alcanzó a estar listo, pero será acompañado en parte de prueba.

También, se mencionó que la tierra sería indígena, lo cual no es efectivo, lo cual es posible ver en el carta número 125, de CONADI, que en lo medular señala: “referente a lo anterior, informo que, revisados los libros existentes en este Registro, se ha podido determinar que el inmueble descrito no se evidencia información en el registro de tierras indígenas a mi cargo”. Fue extendido en Temuco, el 20 de abril del 2015

El “litigio” a que se hace referencia en la demanda, es una toma ilegal por parte de un grupo de personas que dicen pertenecer a la etnia mapuche. La pseudo comunidad Herrera Antifilo no existe ante la CONADI.



Tan solo es un grupo de gente que, aprovechándose de la coyuntura nacional, intentan sacar partido de aquello.

Ahora corresponde hacerse cargo de la acción de perjuicios, es decir, de la eventual responsabilidad contractual que pudiera emanar del incumplimiento, de las obligaciones del contrato de promesa sub lite.

En razón de lo anterior, en cuanto a los requisitos de procedencia de la indemnización de perjuicios, a efectos de determinar si se verifican en el caso de autos. Que en ese orden de ideas se debe mencionar que la responsabilidad contractual deriva de la infracción de un vínculo pre existente que importa la necesidad de reparar los daños y perjuicios emanados del incumplimiento del contrato, sea porque las obligaciones se han cumplido tardíamente o porque no han sido cumplidas en forma total, o parcial.

Que, en consecuencia para que proceda la responsabilidad contractual se deben tener en cuenta los presupuestos de la misma, a saber, a) Que exista una relación contractual entre las partes; b) Que el deudor no cumpla con su obligación en el plazo convenido o sólo la cumpla imperfectamente; c) Que el incumplimiento sea culpable; d) Daño al acreedor; e) Relación de causalidad entre el daño sufrido y el incumplimiento del deudor; f) Inexistencia de causales de exención de responsabilidad y g) Que el deudor esté constituido en mora.

En relación con los literales a y b, hay que estarse a lo expresado respecto de la acción resolutoria, precedentemente tratada. En cuanto a la letra c) diré lo siguiente, sólo ante el improbable hecho, de que se estime que ha existido un incumplimiento obligacional por parte de los demandados en autos: La culpa y el dolo son hechos que obstaculizan el cumplimiento total y oportuno de la obligación. Podemos decir que la culpa y el dolo son los hechos que hacen imputable la infracción de la obligación.

La culpa es la falta de aquel cuidado o diligencia que debe emplearse en el cumplimiento de una obligación o en la ejecución de un hecho. En cambio, el dolo, según la definición del inciso final del artículo 44 del Código Civil, es "la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro".

Como señalé anteriormente, tanto la culpa y el dolo imposibilitan el cumplimiento de una obligación y le son imputables al deudor, ya que



proviene de un hecho suyo. No obstante, lo anterior, existe un tercer obstáculo que imposibilita el cumplimiento de una obligación y es el llamado Caso Fortuito o Fuerza Mayor. El artículo 45 del Código Civil define el caso fortuito o fuerza mayor como el imprevisto a que no es posible resistir. Ahora, cabe preguntarse cuando estamos en presencia de un caso fortuito. ¿Cuáles son los requisitos para que un hecho constituya caso fortuito y libere de toda responsabilidad al deudor? Ellos son: 1°. Que provenga de una causa enteramente ajena a la voluntad del deudor, es decir, que el deudor no haya contribuido en forma alguna a su producción o realización. 2°- Que se trate de un hecho imprevisto. Lo dice el artículo 45: es el imprevisto a que no es posible resistir; es decir, que se trate de un hecho que, dentro de los cálculos ordinarios y corrientes, no se haya podido prever, que no sea de aquellos que sobrevengan con demasiada frecuencia. 3°- Y, por último, es necesario que se trate de un hecho insuperable, es decir, que el deudor, dentro de los medios de que pueda disponer, no pueda evitarlo.

El efecto fundamental del caso fortuito, es que el deudor queda exento de responsabilidad. El artículo 1547 en su inciso 2°, establece: «El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregada al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa». De ahí el aforismo jurídico que «al imposible nadie está obligado». Y se puede agregar, que el deudor no es responsable en el retardo del cumplimiento de la obligación, cuando ese retardo o mora deriva de un caso fortuito o fuerza mayor. Lo dice el artículo 1558 en su inciso segundo:” La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito no da lugar a indemnización de perjuicios”.

Todo esto eso permite decir entonces, que el caso fortuito es un hecho que exime de responsabilidad al deudor, y que la infracción de la obligación proveniente de un caso fortuito no es imputable al deudor, y no proviniendo de su culpa, el acreedor no puede exigirle indemnización de perjuicios.

La regla general es que el deudor no responda del caso fortuito, que el incumplimiento de una obligación por un hecho de esta naturaleza, no le imponga al deudor responsabilidad para con el acreedor, quien, por lo mismo, no podrá exigir indemnización de perjuicios.



Teniendo claro, que es lo que se entiende por caso fortuito y cuáles son sus requisitos, en el caso en comento, se puede apreciar, tanto en su relación de los hechos, como en la del demandante, se menciona profusamente un hecho en particular, que es la toma ilegal del inmueble propiedad de sus representados.

A luz del cúmulo de antecedentes, expuestos por esta parte, no cabe duda alguna de que estamos en presencia de un caso fortuito, ya que se cumplen todos y cada uno de los requisitos exigidos, para estar en presencia de uno.

Tratándose, el caso fortuito, de una situación excepcional, le corresponde probarlo a quien lo alega, a menos que se trate de un hecho, de aquellos que la ley llama notorios y que, por su propia naturaleza no deben ser probados. En el caso, ocurre algo en relación con los hechos, que motivan la interposición de la demanda de resolución de contrato e indemnización y es que la toma de los terrenos que se describe en el punto 2 de la demanda, constituyen un hecho notorio. Aquí es donde cabe preguntarse, qué es un hecho notorio. Como primera aproximación al tema, se puede afirmar que los hechos notorios deben entenderse, en general, como aquellos que por los conocimientos humanos se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que se va a pronunciar la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión, de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser de conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Dijo que para el jurista italiano Piero Calamandrei, los hechos notorios “son aquellos que entran naturalmente en el conocimiento, en la cultura o en la información normal de los individuos, con relación a un lugar o a un círculo social y en un momento determinado, en el momento en que ocurre la decisión”.



En el caso de marras, afirmó que no podían ser más notorios los hechos que describen los actores en el punto 2 de su libelo. Es tan evidente, que la toma del predio de mis representados, denominado Tres Esteros, ha sido profusamente difundida por diversos medios de comunicación social y ni para qué decir, a través de las redes sociales. La autodenominada “comunidad Herrera Antifilo” ha realizado una serie de conferencias de prensa, declaraciones y comunicados públicos, los cuales fueron publicados en distintos medios de comunicación escrita y radial en Panguipulli, y cuyas publicaciones se acompañarán como medios probatorios.

Con todo lo señalado pretendió demostrar que se dan todos los presupuestos necesarios para estar frente a lo que la doctrina y la jurisprudencia consideran un hecho notorio. Todo lo expresado anteriormente están en el conocimiento o información de los habitantes de Panguipulli y sus alrededores, además se producen en un lugar determinado, que es Panguipulli y su periferia y obviamente en un momento determinado, es decir, a contar del 20 de enero del 2020 hasta la fecha, y por último, pero no por eso menos importante, estos hechos transcurren dentro de la jurisdicción del tribunal que es competente para conocer de esta demanda.

Es del caso que la toma del predio de propiedad de sus representados, reviste esta característica. Es un hecho de publica notoriedad y es un hecho grave, y no sólo lo dicen ellos, sino que también lo señala expresamente la demandante en su escrito: «Es del caso que debido a un acontecimiento de publica notoriedad, los demandados se encuentran impedidos de cumplir”. En el mismo acápite, pero más abajo expresan lo siguiente. «A mayor abundamiento, dicha Comunidad Mapuche en uno de sus varios comunicados públicos en las redes sociales de la zona, señalan que hace más de un año iniciaron el proceso de recuperación de las tierras” Y por último,

los demandantes expresaron lo siguiente: «Que, por los hechos ya indicados, los demandados no han podido cumplir con la entrega material del inmueble...”. Hace la prevención, nuevamente, de la reiterada confusión entre contrato de promesa y contrato prometido y los efectos jurídicos que produce cada uno.



Sostuvo que es la propia demandante quien da cuenta y pone en vuestro conocimiento la existencia del caso fortuito, calificándolo de un hecho de pública notoriedad, lo cual sin duda constituye una confesión judicial.

Además, la demandante al demandar los perjuicios, sólo se limita a decir que existen, pero en ningún momento analiza cómo se gestaron, cuál es daño causado y en qué términos se manifestaría la eventual culpabilidad de los demandados. Alegan existencia de daño moral pero no aportan ningún antecedente al respecto.

Que, a folio sesenta y cinco, la demandante vino en replicar, señalado que la obligación de suscribir el contrato de compraventa, dentro del plazo y condición estipulado, esto es, una vez obtenido el rol del lote respectivo, otorgado por el S.I.I., en una fecha no anterior al 10 de enero de 2020, obligándose la parte promitente vendedora a suscribir dicho contrato.

Los contratos de promesas fueron celebrados en octubre de 2019 y febrero de 2020 respectivamente, transcurriendo aproximadamente un año y medio a la fecha.

Respecto del precio, doña Lilian Henríquez y de don Diego San Martín, han pagado íntegramente las sumas de \$13.000.000.- y \$10.500.000.- respectivamente, y doña Arlette Ovando, ha pagado la suma de \$11.712.500.-

Que según el artículo 1554 del Código Civil, pesaba la obligación de los promitentes vendedores, de suscribir el contrato de compraventa prometido, y se trataba de una obligación de hacer, la que a la fecha no se ha cumplido, toda vez que la redacción de dicha escritura prometida, corresponde a la parte promitente vendedora. En la contestación de los demandados, no se señalaba, no obstante haberse cumplido según ellos la condición, la fecha en que se suscribiría el contrato de compraventa prometido, su contenido, ni el lugar donde se debería efectuar (Notaría) y el plazo para hacerlo se señalaba en mismo contrato, con posterioridad al día 10 de enero de 2020, fecha que como ya se indicó, aún no se establece, por lo que se debía interpretarse que, de haberse cumplido por parte de los promitentes vendedores la condición, haberse efectuado la subdivisión del predio y obtenido los respectivos roles avalúo ante el S.I.I., estos no han cumplido con su obligación, porque les es imposible estar llanos a cumplir, ya que no podrán efectuar la entrega de la cosa vendida, como lo señala el



artículo 1554 número 4 de nuestro Código Civil y el propio contrato de promesa al señalar que, “la entrega material se efectuará al momento de celebrar el contrato de compraventa definitivo”.

En consecuencia, a la fecha, la promesa de compraventa no se ha cumplido por parte de los promitentes vendedores, como tampoco están llanos a cumplir en la forma y tiempo debido, lo que otorga a su parte, de conformidad al art. 1489 del Código Civil, el solicitar la resolución de dicho contrato, con indemnización de perjuicios.

Por otra parte, según el contrato de promesa de compraventa, la parte promitente vendedora, se obliga a vender la propiedad libre de toda prohibición, gravamen, embargo y litigio, según lo establecido en la cláusula sexta, y que la entrega material se haría al momento de la celebración del contrato de compraventa, según lo señalado en la cláusula octava del contrato de promesa. En este sentido, existiendo un litigio pendiente de parte de los promitentes vendedores en contra de la Comunidad Herrera Antifilo, la obligación de entrega de la propiedad, libre de todo litigio y gravamen al momento de la entrega material, que según contrato de promesa se efectuara al momento de suscribir el contrato de compraventa, no puede cumplirse, toda vez que como la propia demandada lo señala, existen sendos procesos pendientes, señalando textual en el número 6° de la contestación: *“la querella penal en contra de los usurpadores se encuentra ad portas de desarrollarse el juicio simplificado”*, confesando la propia demandada, la situación de litigio judicial pendiente sobre los predios; además, su parte ignora si existirán otros juicios ordinarios que recaigan sobre dichos predios, los cuales impiden a la parte promitente vendedora, el cumplir con su obligación de hacer, es decir, entregar el inmueble prometido.

Que, de acuerdo a lo señalado precedentemente, habiéndose constituido los promitentes vendedores, en mora de celebrar el contrato prometido, esta parte viene en solicitar la indemnización de perjuicios de conformidad al art. 1553 causal tercera y al artículo 1556 inciso primero del Código Civil, toda vez que todo incumplimiento por parte de una de las partes, se presume culpable.

En cuanto a lo que señalaba la contraria, respecto a que esta parte supuestamente confunde los efectos del contrato de promesa y el contrato compraventa prometido, bastaba con la sola lectura del art 1554 número 4,



para concluir que los efectos de la promesa de compraventa, se verifican al momento de la celebración del contrato de compraventa prometido, por lo que la obligación de entregar la cosa es de la esencia del contrato de promesa y de la compraventa, como lo señala el numeral cuarto del artículo citado y el propio contrato de promesa redactados por los propios demandados, que señala “la entrega material se efectuará al momento de celebrar el contrato de compraventa definitivo”, lo cual debe interpretarse de conformidad al art. 1560 y siguientes del Código Civil, en especial el art. 1566 inciso segundo del Código Civil, toda vez que la redacción de los contratos de promesa, fue realizada por los propios demandados, quienes son letrados. En consecuencia, el promitente vendedor no podrá cumplir con la entrega de las propiedades vendidas al momento de celebrar el contrato de compraventa definitivo, en la fecha fijada por los propios promitentes vendedores, toda vez que el objeto de la venta se encuentra en litigio, lo cual es un hecho indiscutido y además, en posesión material de terceros, lo que haría imposible cumplir con la promesa de compraventa, por lo que los argumentos de la contraria en cuanto a no cumplir con la obligación entregar la cosa, argumentando que la obligación de entrega no es del contrato de promesa de compraventa, son esgrimidos con el solo efecto de dilatar la devolución de los dineros pagados por los promitentes compradores y las correspondientes indemnizaciones de perjuicios.

Que, a folio sesenta y siete, la parte demandada vino en duplicar, señalando que era efectivo, que las obligaciones del contrato de promesa son aquellas señaladas por la demandante en su escrito de réplica. Eso no está en discusión. Pero cabía recordar que era la propia demandante en su libelo quien reconocía que la parte ha *“cumplido con la condición señalada en el contrato de promesa para la suscripción del contrato de compraventa”*.

Que tampoco se discutía, que la suscripción del contrato definitivo es una obligación del contrato prometido y al respecto, era menester precisar: a) Que era la propia demandante quien expresaba lo siguiente “la obligación de suscribir el contrato de compraventa, dentro del plazo y condición estipulado, esto es, una vez obtenido el rol del lote respectivo, otorgado por el SII, en una fecha no anterior al 10 de enero de 2020, obligándose la parte promitente vendedora a suscribir dicho contrato”.



Lo curioso era que la actora daba a entender que la obligación de suscribir el contrato definitivo, sólo sería una obligación para los demandados en autos. Aquí, era pertinente recordar, que la promesa de compraventa es un contrato bilateral, razón por la cual ambas partes están obligadas y en éste caso, ambas están obligadas a suscribir el contrato definitivo y no sólo los demandados. Por lo que para poder actuar de resolución ambas partes debían estar llanas a cumplir con la obligación de suscribir el contrato de compraventa.

Que todo contrato implicaba necesariamente un acuerdo de voluntades, es decir, debe existir un consentimiento recíproco entre las partes contratantes y era del caso que la actora no estaba dispuesta a firmar el contrato definitivo. Lo precedentemente expuesto, se colegía de los siguientes hechos: 1º. Los roles de cada loteo están listos desde el 10 de enero del 2020, y dicha información les fue remitida a todos los promitentes compradores con fecha 20 de enero de 2020, y 2º Qué a los promitentes compradores, además, se les comunicó que los contratos estaban listos para ser firmados, en una serie de correos, y simplemente no acusaron recibo alguno al respecto.

Cabía agregar, que efectivamente la suscripción del contrato prometido es una obligación de hacer y que implicaba la redacción de la escritura, la cual como ya se mencionó, estaban desde hace mucho tiempo en condiciones de ser firmadas, pero difícilmente, podría fijarse una fecha, lugar y notaría donde celebrar el contrato, si la contraparte, que se encontraba obligada a suscribir dicho contrato, no da señales de vida, ni manifestaba interés alguno en preguntar por el cuándo y dónde firmaban. Además, se debía en tiempos de pandemia se debía solicitar día y hora en las notarías, a efecto de otorgar las escrituras u otras diligencias, razón por la cual debe existir una coordinación previa entre las partes contratantes, y esto último no ha acontecido, por exclusiva responsabilidad de los demandantes en autos.

Que sin perjuicio de lo anterior, en atención a que era un requisito esencial de la acción de resolución de contrato el que el actor esté llano a cumplir su parte del contrato -y como sabemos ésta es la de suscribir el contrato de compraventa- es que han coordinado con la Notaría de Panguipulli la suscripción de los contratos de compraventa, han enviado a



los promitentes compradores las minutas de compraventa para ser firmada en Panguipulli, así como la entrega material del inmueble al momento de la suscripción.

Nuevamente, la demandante confunde las obligaciones propias del contrato de promesa de compraventa, con las del contrato de compraventa. Las obligaciones que emanan del contrato de promesa son suscribir el contrato definitivo. Las obligaciones esenciales del contrato de compraventa son pagar el precio y entregar la cosa.

Al suscribir el contrato definitivo, es decir, la compraventa, dejaba de “existir” el contrato preparatorio y nacía el contrato definitivo, haciendo surgir las obligaciones que les son inherentes a él. Y en el caso de la compraventa, una de ellas, es la de entregar materialmente la cosa. Pero la entrega, a fuerza de ser majadero, es una obligación que nace con la suscripción del contrato definitivo.

Pretender resolver un contrato de promesa de compraventa, porque no se estaría en condiciones de hacer la entrega material de la cosa, es como dice un antiguo dicho “poner la carreta delante de los bueyes”. La obligación de entregar sólo nace cuando se suscribe el contrato definitivo, es decir, la compraventa. Por lo tanto, no puede resolver el contrato de promesa de compraventa por una obligación que aún no existe. La obligación de entregar no es una obligación del contrato de promesa de compraventa. Y la única razón que esgrime la actora para sostener una resolución es la supuesta imposibilidad de realizar la entrega material, obligación que aún no nace y que la actora presume que no se podrá cumplir cuando nazca.

El estar llanos a cumplir, en éste caso, dice relación con la suscripción del contrato definitivo, para lo cual se requería gestionar los roles ante el S.I.I, lo cual como reconoció la parte demandante en su demanda, ya fue realizado, y por otra parte la redacción de la minuta de escritura, la cual es necesaria para la suscripción del contrato, también ha sido realizado por los demandados.

Entonces, ¿dónde radicaba el supuesto incumplimiento obligacional por parte de los demandados, que ameriten la resolución del contrato? Los demandados sí han cumplido con las obligaciones que emanan del contrato de marras, no así los demandantes ya que no es efectivo que los actores han cumplido oportunamente con todas las obligaciones según se señala en



el libelo, ya que la actora Arlette Ovando cesó en el pago de las cuotas pactadas en el contrato, teniendo un saldo de precio pendiente.

La única obligación de hacer en el contrato suscrito de promesa de compraventa es precisamente suscribir el contrato de compraventa en una fecha no anterior al 10 de enero de 2020, y esa es la obligación que esta parte ha estado y sigue estando llana a cumplir, no así la contraparte.

En cuanto a los litigios que erróneamente dice existir la actora, eso no era efectivo, ya que la querella por bloqueo de camino público consisten en procesos penales que buscan sancionar conductas delictuales personales cometidas por personas concretas con ocasión de la interposición de la acción penal y en nada dicen relación con un supuesto litigio respecto del inmueble.

Que, a folio, setenta y seis, rola el llamado a conciliación, la que no se produjo.

Que, a folio setenta y siete, se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: A) Efectividad que la parte demandada cumplió con las obligaciones pactadas en los contratos de promesa de compraventa celebrados con los demandantes. B) En la negativa del hecho anterior, obligaciones incumplidas por la parte demandada. Hechos y circunstancias que dan cuenta del incumplimiento contractual. C) Efectividad que los demandantes cumplieron con las obligaciones pactadas en los contratos de promesa de compraventa materia del presente juicio.

D) Efectividad que el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la demandada, le causó perjuicios a los demandantes. En la afirmativa, tipo y monto de los perjuicios sufridos.

Que, a fojas 109, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que, a folio sesenta y nueve, la parte demandante vino en objetar los documentos acompañados por la contraria a folio 67, siendo estos los siguientes: a) Copia de correo electrónico a los demandantes Diego San Martín, Lilian Henríquez y Arlette Ovando, con supuesta copia a los abogado, con las minutas de contrato de compraventa para su revisión y en donde se señala que se ha pedido hora para suscribir dicho contrato en la



notaría de Panguipulli en los próximos días, 2. Copia de correos electrónicos a notaría Panguipulli solicitando hora para suscribir contrato de compraventa con los promitentes compradores demandantes, acompañando las minutas., 3. Minuta de contrato de compraventa con Arlette Ovando. 4. Minuta de contrato de compraventa con Diego San Martín. 5. Minuta de contrato de compraventa con Lilian Henríquez, todos por falta de autenticidad, toda vez que se trata de instrumentos virtuales, respecto de los cuales no constaba su veracidad, además de no ser documentos originales, sin perjuicio de lo anterior, los mencionados instrumentos se tratan de un medio electrónico, cuya veracidad se determina en procedimiento distinto, por lo que carecen de cualquier valor probatorio.

SEGUNDO: Que, el traslado no fue evacuado por la parte demandada.

TERCERO: Que, en lo que respecta a los correos electrónicos acompañados por la parte demandada, lo primero que cabe hacer presente que ellos son documentos privados, y son un tipo de documento electrónico, el cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, puede ser objeto de objeción de acuerdo con las reglas generales, habida consideración al hecho que no están amparados por presunción de veracidad, siendo las causales de impugnación entonces la falta de integridad y la falta de veracidad. Además, la forma legal de incorporarlos la audiencia de percepción regulada en la norma invocada, y al haber sido cuestionado el documento correspondía a la parte que lo presentó demostrar su validez, cuestión que no se hizo, razón por lo que los mencionados documentos se tendrá por impugnados.

Y, en cuanto a las copias de escrituras de compraventas acompañadas, ellas son meros documentos privados, que carece de fecha y de firmas, respecto de la cual se ha alegado las causales legales que permiten nuestra legislación procesal, y al carecer ellos de la presunción de veracidad de la que están revestidos los documentos públicos, quien los presentó debía acreditar su veracidad, cuestión que no hizo, pues ni siquiera evacuó el traslado conferido, razón por lo que la objeción deducida por la parte demandante será acogida.



Se estima del todo necesario hacer presente que, como estrategia procesal, la demandada a folio 84 acompañó nuevamente los documentos que presentó a folio sesenta y siete y que fueron objeto de la objeción, la que por lo argumentado fue acogida como se dirá en lo resolutivo, razón por lo que pese haber presentado nuevamente en un folio distinto no serán considerados al momento de ponderar la prueba para resolver el conflicto de intereses sometido a conocimiento del tribunal.

EN CUANTO AL FONDO:

CUARTO: Que, el objeto del presente juicio es determinar la procedencia de la acción de resolución deducida por los demandantes doña Lilian Angélica Henríquez Cruz, doña Arlette Lissette Ovando Parada y don Diego Alejandro San Martín Velásquez, relativa a los contratos de promesa de compraventas que suscribieron con los demandados don Rodrigo Andrés Hermosilla Cárdenas, don Sebastián Salz y don Jorge Eduardo Whitaker Paris, entre los meses de febrero a octubre de 2019, respecto de lotes de terrenos correspondientes a la subdivisión del inmueble ubicado en el lugar Los Tallos de la comuna de Panguipulli, solicitud fundada en el hecho de la imposibilidad absoluta de cumplir con la entrega material de los predios prometidos vender, ya que el inmueble de propiedad de los demandantes se encuentran bajo un litigio con la comunidad mapuche denominada LOF Herrera Antifilo de Los Tallos Bajos, quienes se encuentran habitando el lugar atribuyéndose el dominio, siendo la entrega material un elemento de la esencia del contrato de compraventa. Alegando, además, que dicho imposibilidad de entrega le han causado una serie de perjuicios materiales y morales, cuyo resarcimiento también solicitan.

Acción, a la que se opusieron los demandados, quienes alegaron que son propietarios de un predio ubicado en el sector Los Tallos Bajos de la comuna de Panguipulli, predio que en parte fue subdividido para la parcelación que se denomina Tres Esteros, y que efectivamente, suscribieron contratos de promesas de compraventa con varios interesados entre el año 2019 y primeros días del año 2020, entre ellos los demandantes, y que el día 19 de enero de 2020 el predio fue tomado por la comunidad mapuche Herrera Antifilo, desplegándose todas las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, hechos que fue informado a todos los promitentes compradores. Afirmaron, además, que los demandante no ha cumplido con la



obligación de suscribir el contrato definitivo, y que estos confunden las obligaciones del contrato de promesa y la compraventa prometida, pues el argumento que usan para fundar su acción dice relación con la imposibilidad de la entrega material, lo que es una obligación propia del contrato de compraventa, por lo que solicitaban el rechazo de la demanda pues ella apunta al incumplimiento de obligaciones futuras inexistentes, sosteniendo, además, haber cumplido con todas las obligaciones que emanan del contrato cuya resolución se solicitaba.

QUINTO: Que, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) A folio número uno, copia escritura de promesa de compraventa de fecha 18 de octubre de 2019, suscrita entre los demandados Rodrigo Andres Hermosilla Cardenas; Sebastián Salz, Jorge Eduardo Whitaker Paris y la demandante Doña Lilian Angelica Henríquez Cruz.

b) A folio número uno, copia escritura de promesa de compraventa de fecha 18 de octubre de 2019, suscrita entre los demandados Rodrigo Andres Hermosilla Cardenas; Sebastián Salz, Jorge Eduardo Whitaker Paris y el demandante don Diego Alejandro San Martín Velásquez.

c) A folio número uno, copia escritura de promesa de compraventa de febrero de, suscrita entre los demandados Rodrigo Andres Hermosilla Cardenas; Sebastián Salz, Jorge Eduardo Whitaker Paris y la demandante doña Arlette Lissette Ovando Parada.

d) A folio número uno, copia de reserva de promesa de compraventa de fecha 3 de octubre de 2019 de Lilian Angelica Henríquez Cruz.

e) A folio número uno, copia de reserva de promesa de compraventa de fecha 3 de octubre de 2019 de Diego Alejandro San Martin Velasquez.

f) Copia de los comunicados públicos realizados por el LOF Herrera Antifilo de Los Tayos Bajos, realizado en las páginas noticias de la Red Panguipulli y en la página de Facebook Noticias Panguipulli, de fechas 16 y 20 de octubre de 2020.

g) A folio 82, vale vista Banco Estado extendido a nombre de Rodrigo Andrés Hermosilla Cárdenas, por la suma de \$12.500.000.-, tomado por doña Lilian Angélica Henríquez Cruz.



h) A folio 82, Boleta de depósito Banco Santander, de fecha 08 de agosto de 2019, en cuenta del titular don Rodrigo Hermosilla, depositante Lilian Henríquez.

i) A folio 82, dieciocho comprobantes de transferencias electrónicas, emitidas por Banco Estado, desde a cuenta de doña Arlette Lissette Ovando Parada a la cuenta de don Jorge Eduardo Whitaker Paris.

j) A folio 82, vale vista Banco B.C.I. extendido a nombre de Rodrigo Andrés Hermosilla Cárdenas, por la suma de \$10.000.000.-, tomado por don Diego Alejandro San Martín Velásquez.

k) A folio 82, dos comprobantes de aviso de transferencias de fondos, emitidos por el Banco B.C.I, desde la cuenta de don Diego Alejandro San Martín Velásquez, a la cuenta de don Rodrigo Hermosilla Cárdenas.

l) A folio 82, Email de confirmación de 17 cuotas pagadas, abonos y reserva enviado por don Jorge Whitaker a la demandante doña Arlette Ovando Parada.

m) A folio 82, copia de cuatro bonos de atención de salud emitidos por FONASA, de fechas 25 de junio, 23 de julio, 03 y 10 de septiembre todos del año 2021, beneficiaria Arlette Lissette Ovando Parada, profesional tratante doña Lilian Catherine Jaquez Velásquez.

n) A folio 82, informe psicológico emitido con fecha 13 de septiembre de 2021 por la psicóloga doña Lilian Catherine Jaquez Velásquez, en relación a la paciente doña Arlette Lissette Ovando Parada.

ñ) A folio 82, cuatro comunicados del Loteo Tres Esteros, emitidos por los demandados, con fechas 15 de marzo de 2020, 11 de mayo de 2020, 18 de noviembre de 2020 y 09 de junio de 2021.

o) A folio 82, copia de certificado N° 200, emitido con fecha 15 de mayo del año 2003, por el Registro Público de Tierras Indígenas-CONADI, suscrito por doña Patricia Castillo Parada, Encargada del Registro Público de Tierras Indígenas-Centro Sur.

p) A folio 82, copia de inscripción de fojas 288 del registro de tierras indígenas, Temuco del año 2003.

Testimonial:

A folio 89, rola declaración de doña **Marcia Elena Zunzunegui Guerrero**, quien legalmente examinada, declaró sobre el primer hecho a probar, declaró que no era efectivo, en sus compromisos



los demandados hicieron una promesa en que en sus cláusulas los demandantes tenían que firmar y sus cláusulas eran según los compromisos económicos eran como se iban a cancelar cada comprador, y en las cláusulas era poder entrar libremente a sus parcelas, cercar construir, ir a pasear y eso no ocurrió porque el predio se lo tomaron una comunidad mapuche. Otras de las cláusulas que iban a hacer camino ripiado, pozo común para el agua para cada

parcelero, espacios comunes, un portón en la entrada, eso tampoco se cumplió. Lo más importante es que no se puede celebrar el contrato de compraventa porque no se puede acceder al predio por la toma mapuche.

Al hecho número dos, dijo que reiteraba lo manifestado en su respuesta anterior.

Sobre el hecho de prueba número tres, declaró que sí era efectivo y los

demandantes cumplieron todas su obligaciones respecto de la promesa de compraventa, y le consta porque pertenece al grupo de compradores y se juntaron a compartir las experiencias no gratas y forma de como pagaron los valores, ya sea por transferencia y vales vista, y eso lo compartieron entre todos.

Sobre el hecho número cuatro, declaró que sí era efectivo, a nivel material y emocional, material porque todos los viajes que implicó venir a Panguipulli, ir a Valdivia a firmar la promesa, materiales que no se pudieron utilizar, hotel porque se encontraba tomado el predio, y emocional porque se cae un proyecto de vida, por algunos de los demandantes están arrendando y más gastos. Muchos de ellos tuvieron que recibir atención médica por algo que no han podido concretar. La base de los perjuicios económicos dos millones y medio de pesos.

A folio 89, rola declaración de don **Fernando Javier Pillado Rodríguez**, quien juramentado legalmente, sobre el primer hecho a probar declaró que no era efectivo, no cumplió, yo que está en la misma situación que los demandantes y cuando quisieron entrar al predio



no pudieron porque había una toma, y eso le ocurrió a todos los compradores.

Repreguntado, el testigo dijo que era una toma de una comunidad mapuche, cerraron los portones con candado y letreros a su causa y les fue imposible entrar; que los demandados no dieron solución a esa situación, solo dieron información de lo que estaba pasando, pero ninguna solución para entrar a los predios, y que estaban en conversación con esta gente, pero nada más.

Sobre el hecho de prueba número dos, declaró que debido a la toma señalada en su respuesta, no se pudo ingresar a los predios, para realizar trabajos en cada uno de ellos, y esa situación es imposible que el promitente vendedor haga entrega de las parcelas, no son capaces de cumplir.

Sobre el punto número tres, respondió que sí era efectivo que cumplieron, cuando ocurrió todo ese problema, se comunicaron todos los compradores incluidos los demandantes y pudieron ver la forma de pago de las promesas, ya sea vales vista y transferencias, por lo cual se cumplieron todas las obligaciones contractuales.

Sobre el hecho número cuatro, respondió que sí era efectivo, sí es provocó a todos los compradores perjuicios materiales y emocionales. Materiales, gastos notariales, gastos en abogados, viajes a Panguipulli a Valdivia, también gastos médicos, experiencia súper dolorosa para todos.

Repreguntado el testigo, dijo que entre viajes y otros mínimos dos millones de pesos, respecto de los demandantes tuvieron que arrendar porque su proyecto era ir a vivir al lugar, y también los gastos del juicio.

SEXTO: Que, la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) A folio 58, copia de inscripción de dominio con certificado de vigencia de fecha 03 de marzo de 2021, del inmueble inscrito a fojas 34 vuelta N° 36 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2019.

b) A folio 58, certificación de Litigios del Conservador de Bienes Raíces de fecha 03 de marzo de 2021, del inmueble inscrito a fojas 34 vuelta N° 36



del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2019.

c) A folio 58, certificación de Hipoteca y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de fecha 03 de marzo de 2021, del inmueble inscrito a fojas 34 vuelta N° 36 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2019.

d) A folio 58, certificado N° 146 del Servicio Agrícola y Ganadero, oficina de Panguipulli, de fecha 30 de diciembre de 2019, que certifica la subdivisión del predio como Lote 1 A, rol 214-033, inscrito a fojas 34 vuelta N° 36 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2019.

e) A folio 58, certificado de asignación de Roles de Avalúo, N° 817648, emitido con fecha 10 de enero de 2020, por el Servicio de Impuestos Internos.

f) A folio 58, carta N°125 de fecha 28 de abril de 2015, otorgada por doña Nelcie Manquepillán, encargada del Registro Público de Tierras Indígenas Zona Centro Sur.

g) A folio 58, comunicado público de 30 de enero de 2020, emitido por Loteo Tres Esteros, contenido en el medio de prensa digital Red Panguipulli.

h) A folio 67 84, copia de resolución dictada por la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, con fecha 18 de mayo de 2021, en autos Rol Corte 449-2020.

i) A folio 84, copia de escritura pública de contrato de compraventa suscrito entre los demandados y un promitente comprador, de fecha 30 de octubre del año 2020, archivado en el Repertorio N°2543-2020 de la Tercera Notaría de Valdivia.

j) A folio 84, copia de escritura pública de contrato de compraventa suscrito entre los demandados y un promitente comprador, de fecha 11 de noviembre de 2020, archivado en el Repertorio N°2676-2020 de la Tercera Notaría de Valdivia.

k) A folio 84, copia de sentencia de la ltma. Corte de Apelaciones de Valdivia de fecha 6 de mayo de 2020 que acoge recurso de protección Rol Corte 449-2020.

l) A folio 84, copia de sentencia dictada por la Tercera Sala de la Excma. Corte Suprema de fecha 3 de junio de 2020, en autos Rol Corte 59.835-2020.



m) A folio 84, copia de oficio N° 910, de fecha 26 de mayo de 2021, dirigido por I. Corte de Apelaciones de Valdivia a la Quinta Comisaría de Carabineros de Panguipulli, que incide en autos Rol Corte 449-2020.

n) A folio 84, copia de oficio N° 2277, de fecha 02 de julio de 2021, dirigido por la Quinta Comisaría de Carabineros de Panguipulli, a la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, que incide en autos Rol Corte 449-2020.

ñ) A folio 84, acta de entrega en que Carabineros de Chile informa a la Iltrma. Corte del cumplimiento de lo ordenado y la entrega a los propietarios del inmueble (los demandados de estos autos), libre de ocupantes y construcciones, de fecha 2 de julio de 2021.

o) A folio 84, copia sentencia condenatoria por delito de usurpación en contra de dos de los usurpadores de nuestro predio, en causa penal seguida ante el Juzgado de Garantía de Panguipulli O-663-2020.

p) A folio 84, copia de correo electrónico con comunicado a los promitentes compradores de fecha 21 de enero de 2020, informando que fueron aprobados por el SII los roles de la subdivisión de *lotes*.

q) A folio número uno, copia escritura de promesa de compraventa de fechada abril de 2019, suscrita entre los demandados Rodrigo Andres Hermosilla Cardenas; Sebastián Salz, Jorge Eduardo Whitaker Paris don Ricardo Alfredo Loayza Toledo.

SÉPTIMO: Que, en base a la prueba legalmente rendida en autos, se pueden dar por establecidos los siguientes hechos:

a) Que los demandados son dueños del predio denominado Lote Uno A del plano de subdivisión del inmueble ubicado en el lugar Los Tayos de la Comuna de Panguipulli, ello según se acreditó mediante la inscripción de dominio de fojas 34 vuelta N°36 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2019. Inscripción practicada con fecha 11 de enero del año 2019, donde se lee que dicho fue adquirido a doña Rosario Herrera Lleufuman mediante compraventa celebrada con fecha 28 de diciembre del año 2018, otorgada en la Notaría de Valdivia de don Luis Gonzalo Navarrete Villegas, inscripción que se encuentra vigente, lo anterior acreditado en autos con el mérito de la copia de inscripción de dominio por la parte demandada, la cual tiene pleno valor probatorio, pues se trata de un documento extendido con todas la solemnidades legales por el Conservador de ésta comuna.



b) Que respecto al inmueble de propiedad de los demandados no existe litigio o juicio pendiente, como tampoco está afecto a prohibiciones y gravámenes, ello también acreditado mediante los respectivos certificados emitidos por el señor Conservador de Bienes Raíces de la comuna, teniendo dichos certificados pleno valor probatorio, en base al hecho de emanar del competente funcionario, siendo extendido cumpliendo las formalidades legales que regula el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Además, ratifica el hecho de no existir juicios pendientes los fallos pronunciados por la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, en primera instancia y la Excm. Corte Suprema de Justicia, en segunda instancia, al conocer el recurso de protección deducido por los demandados de autos en contra de ocupantes de su predio, causas que se encuentran terminadas y donde se establece que la comunidad ocupante no acreditó el hecho de tener derechos sobre el predio inscrito a fojas 34 vuelta N°36 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2019. Por último, cabe hacer presente que ningún antecedente se aportó que dé cuenta de la existencia de un juicio en el cual se discuta el dominio a los demandados, o la validez de la compraventa por medio de lo cual lo adquirieron. No desacreditando la presente conclusión los documentos acompañados a folio 82 por la demandante y que consistían en la certificación e inscripción en el Registro Nacional de Tierras Indígenas del inmueble de 202 hectáreas del inmueble ubicado en el sector Los Tayos, inscrito a fojas 185 N° 349 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1922, por cuanto dicha antecedente ya fue ponderado en la causa tramitada ante la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, y se concluyó que dicho documento no tenía mérito suficiente para atribuir derechos a la comunidad indígena que ocupó el terreno de los demandados, considerando que la antecesora en el dominio tenía inscrito el inmueble a su nombre a fojas fojas 564 vta. N° 668, Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

c) Que en el mes de enero del año 2020 el terreno de propiedad de los demandantes fue objeto de ocupación por parte de la comunidad Mapuche denominada LOF Herrera Antifilo de Los Tayos Bajos, hecho señalado por los demandantes en su demanda y reconocido por los demandados al contestar la demanda, siendo esto último una confesión



judicial expresa que tiene valor de plena prueba en los términos que establece el artículo 1713 del Código Civil. Además, ratifica dicho hecho la copia del comunicado público que la mencionada comunidad emitió a través de medios de comunicación y cuya copia fue acompañada por los demandantes a folio número uno; como también se acredita con el mérito de la copia del comunicado emitido por el Loteo Tres Esteros, y por las copias de la sentencia dictadas en la causa por recurso de protección deducida por los demandados. Además, los dos testigos de la demandante, ratifican dicho hecho.

d) Que los demandados una vez producida la ocupación de su inmueble inscrito a fojas fojas 34 vuelta N°36 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2019, dedujeron acciones legales tendientes a proteger su derecho de dominio, probado en autos con la copia de sentencia de la ltma. Corte de Apelaciones de Valdivia de fecha 6 de mayo de 2020 que acogió recurso de protección R.I.C. 449-2020; la copia de la sentencia dictada por la Tercera Sala de la Excma. Corte Suprema de fecha 3 de junio de 2020, en autos Rol Corte 59.835-2020, que confirmó el fallo de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, como la serie de actuaciones de la mencionada causa de protección ya referida, y que rolan a folio 84, donde se entre otros antecedentes se acompañó copia de acta de Carabineros de Chile donde informa a la ltma. Corte del cumplimiento de lo ordenado y que se hace entrega a los propietarios del inmueble, demandados de estos autos, libre de ocupantes y construcciones, fechado 2 de julio de 2021. Además, de la copia de la sentencia condenatoria por delito de usurpación en contra de dos de los usurpadores de predio sub lite, dictada en causa penal seguida ante el Juzgado de Garantía de Panguipulli O-663-2020. Así, también se probó que los demandados comunicaron a los demandantes las gestiones relacionadas con las acciones judiciales antes referidas, como se estableció en autos con las copias de las comunicaciones acompañadas como documentos por los demandantes a folio 82.

e) Que la demandante doña Lilian Angélica Henríquez Cruz, celebró con los demandados de autos, con fecha 18 de octubre de 2019, promesa de contrato de compraventa, siendo ello un hecho no controvertido en autos, y que, además, de los dichos de los litigantes, se probó con el mérito



de lo declarado por los testigos de la demandante, y sobre todo con el mérito de la copia del mencionado contrato que se acompañó en autos.

f) Que el demandante don Diego Alejandro San Martín Velasquez, celebró con los demandados de autos, con fecha 18 de octubre de 2019, promesa de contrato de compraventa, siendo ello un hecho no controvertido en autos, y que, además, de los dichos de los litigantes, se probó con el mérito de lo declarado por los testigos de la demandante, y sobre todo con el mérito de la copia del mencionado contrato que se acompañó en autos.

g) Que la demandante doña Arlette Lisette Ovando Parada, celebró con los demandados de autos, en febrero de 2019, promesa de contrato de compraventa, siendo ello un hecho no controvertido en autos, y que, además, de los dichos de los litigantes, se probó con el mérito de lo declarado por los testigos de la demandante, y sobre todo con el mérito de la copia del mencionado contrato que se acompañó en autos.

h) Que las obligaciones asumidas por los demandados al suscribir el contrato de promesa con la demandante doña Arlette Ovando, fueron vender y transferir el Lote 1 A-1, que forma parte del inmueble de su dominio, lo anterior consta en la cláusula tercera de la respectiva escritura de compraventa. Y permitir desde la firma de la promesa el acceso a la promitente compradora al inmueble prometido, según indica la cláusula sexta. Y no gravar ni enajenar el inmueble que se prometió vender, mientras estuviese vigente la promesa de compraventa, según se colige de la cláusula décima. A su vez las obligaciones para la demandante, recién indicada, según la cláusula tercera era comprar y aceptar para sí el inmueble antes mencionado, y pagar por la venta prometida la suma de doce millones de pesos, tal como consta de la cláusula cuarta, de la forma que en ella se indicaba, esto es, pagando la suma de \$500.000.-, que fueron pagados con anterioridad a suscribir el contrato de promesa de compraventa; tres cuotas de \$3.100.000.-, y la suma de \$2.700.000.-, divida ésta suma en 24 cuotas de \$112.500.- Sumas que se pagarían mediante transferencia electrónica. Por último, cabe hacer presente que en la cláusula séptima se acordó que la promesa de compraventa se celebraría una vez pagada la última cuota del precio pactado.

i) Que las obligaciones asumidas por los demandados al suscribir el contrato de promesa con el demandante don Diego Velásquez, fueron



vender y transferir el Lote 1 A-31, que forma parte del inmueble de su dominio, lo anterior consta en la cláusula tercera de la respectiva escritura de compraventa. Completar los trámites relativos a la subdivisión del predio, según se estableció en la cláusula quinta. Permitir desde el la firma de la promesa el acceso a la promitente compradora al inmueble prometido, según indica la cláusula sexta. Y no gravar ni enajenar el inmueble que se prometió vender, mientras estuviese vigente la promesa de compraventa, según se colige de la cláusula décima. A su vez las obligaciones para el demandante, recién indicado, según la cláusula tercera era comprar y aceptar para sí el inmueble antes mencionado, y pagar por la venta prometida la suma de diez millones quinientos mil pesos, tal como consta de la cláusula cuarta, donde se dejó establecido que la suma de \$500.000.-, fueron pagados anterioridad a la celebración de la promesa, y la suma de diez millones de pesos se pagaron mediante vale vista que se entregó al suscribir el contrato de promesa de compraventa. Además, en la cláusula séptima se dejó establecido el hecho que la compraventa definitiva se celebraría una vez obtenido el rol del avalúo del lote a transferir.

j) Que las obligaciones asumidas por los demandados al suscribir el contrato de promesa con la demandante doña Lilian Henríquez, fueron vender y transferir el Lote 1 A-33, que forma parte del inmueble de su dominio, lo anterior consta en la cláusula tercera de la respectiva escritura de compraventa. Completar los trámites relativos a la subdivisión del predio, según se estableció en la cláusula quinta. Permitir desde el la firma de la promesa el acceso a la promitente compradora al inmueble prometido, según indica la cláusula sexta. Y no gravar ni enajenar el inmueble que se prometió vender, mientras estuviese vigente la promesa de compraventa, según se colige de la cláusula décima. A su vez las obligaciones para el demandante, recién indicado, según la cláusula tercera era comprar y aceptar para sí el inmueble antes mencionado, y pagar por la venta prometida la suma de trece millones de pesos, tal como consta de la cláusula cuarta, donde se dejó establecido que la suma de \$500.000.-, fueron pagados anterioridad a la celebración de la promesa, y la suma de doce millones quinientos mil de pesos se pagaron mediante vale vista que se entregó al suscribir el contrato de promesa de compraventa. Además, en la cláusula séptima se dejó establecido el hecho que la compraventa



definitiva se celebraría una vez obtenido el rol del avalúo del lote a transferir.

k) Que, en los tres contratos de promesa de compraventa, materia del presente juicio, se dejó establecido que la entrega material del lotes prometidos vender se efectuaría conjuntamente con la celebración del contrato prometido, ello como se establece en las cláusula octava de cada contrato.

l) Que, los demandantes doña Lilian Henríquez y don Diego San Martín pagaron la totalidad del precio convenido, lo que en autos se tiene por establecido con el mérito de las cláusula cuarta de los respectivos contratos, donde se expresa haberse pagado el precio, declaración que de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1876 del Código Civil constituye prueba del pago, además, en autos los demandantes acompañaron los comprobantes de reserva por la suma de quinientos mil pesos y los respectivos vale vista, siendo también un hecho reconocidos por los demandados, siendo plena prueba este reconocimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1713 del Código Civil.

m) Que, la demandante doña Arlette Ovando Parada, pagó la suma de quinientos mil pesos señaladas en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa; las tres cuotas de \$3.100.000.- y 17 de las 24 cuotas de \$112.500.- lo que fue probado en autos con el mérito de los comprobantes de transferencia efectuados a nombre del demandado don Jorge Whitaker y el correo electrónico enviado por éste, el cual no fue objetado, donde reconoce el haber recibido las cantidades de dinero antes mencionada.

n) Que, los demandados realizaron los trámites relativos a la subdivisión del predio de propiedad y obtuvieron los respectivos roles de avalúo en relación a los predios, tal como se probó con el mérito del informe emitido por Servicio Agrícola y Ganadero y el Servicio de Impuestos Internos, acompañados como prueba por la parte demandada a folio 58, hecho que fue informado a los actores por los demandados mediante correo electrónico, de fecha 21 de enero de 2020, el cual fue acompañado a folio 84 y no fue objetado, por lo que se le otorga mérito probatorio para todos los efectos legales. Por último, cabe hacer presente que los actores al plantear la demanda reconocen el hecho de que los lotes prometidos vender cuentan



con sus respectivos roles de avalúo, siendo dicha declaración contenida en la demanda una declaración judicial que en los términos del artículo 1713 del Código Civil, produce plena prueba en contra de quien la emitió.

ñ) Que, la demandante doña Arlette Ovando, tuvo cuatro atenciones de psicoterapia individual con la profesional Lilian Jaque, entre los meses de junio y septiembre de 2021, como consta de los bonos de atención de salud emitidos por FONASA, y que se acompañaron por la demandante a folio 82.

o) Que, los demandados celebraron, además de los demandados, otros contratos de promesa de compraventa sobre lotes del predio materia del presente juicio, ello como se estableció con los dichos de los testigos de la demandante, quienes declararon pertenecer al grupo de compradores, y con el mérito de del contrato de compraventa celebrado con don Luis Guerrero, la copia del promesa de compraventa que se acompañó a folio 84, con don Ricardo Loayza, con quien celebró el contrato prometido, como consta del mérito de la escritura de compraventa que se acompañó a folio 84, documentos éstos últimos que si bien se refieren a personas que no parte del juicio, se les da valor probatorio para acreditar el hecho a que se refiere la presente letra, por cuanto dice relación con el predio materia de la presente causa, y ser ellos, dos de ellos escrituras públicas.

OCTAVO: Que, en cuanto al documento acompañado por la parte demandante a folio 82, y que consiste en un informe psicológico emitido por doña Lilian Jaque, en relación a doña Arlette Ovando Parada, al emanar de un tercero que no ha sido citado al juicio para reconocer su procedencia y dar fe de su contenido, no se le dará ningún mérito probatorio. Así también, al documento acompañado por la demandada a folio 58, y que consiste en una carta dirigida por CONADI a una persona que no forma parte del juicio, tampoco se le dará valor probatorio.

NOVENO: Que, hay que tener presente que el artículo 1489 del Código Civil en su inciso primero, dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y el inciso segundo corrobora este sentido otorgando al otro contratante el derecho alternativo de pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, interpretación que se ve confirmada con los principios de equidad y justicia que inspiran esa disposición, que no son otros que presumir que en los contratos



bilaterales cada una de las partes consiente en obligarse a condición de que la otra se obligue a su vez para con ella, o sea, la reciprocidad de las obligaciones acarrea necesariamente la de las prestaciones.

Además, es menester recordar que la condición resolutoria tácita es la que deriva del artículo 1489 del Código Civil, la que puede ser definida como la que va envuelta en todo contrato bilateral para el caso de no cumplirse por la otra parte lo pactado, la que se funda en la falta de cumplimiento por el deudor. En otras palabras, el incumplimiento de uno de los contratantes da un derecho alternativo al acreedor: exigir el cumplimiento o pedir la resolución y, en ambos casos, la indemnización de perjuicios.

Que, para que opere la condición resolutoria tácita contemplada en el artículo 1489 del Código Civil es necesario: a) que se trate de un contrato bilateral; b) que haya incumplimiento imputable de una obligación; c) que quien la pide haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación; y, d) que sea declarada por sentencia judicial. (Excelentísima Corte Suprema, sentencia de reemplazo en causa Rol N° 4001 2017, de 21 de diciembre de 2017).

El primer presupuesto exigible se explica porque la condición en análisis sólo tiene lugar en los contratos con prestaciones recíprocas, según lo prevé expresamente la disposición citada, encontrándose dentro de ellos el de autos.

Luego, en cuanto al incumplimiento de la obligación, éste puede ser total o parcial y se verifica cuando no se ha cumplido íntegramente una obligación o siendo ellas varias, se han cumplido algunas y otras no. Empero, debe tratarse del incumplimiento de obligaciones que no revistan caracteres accesorios o secundarios, por cuanto no puede resolverse un contrato cuando se han cumplido las principales obligaciones en él contenidas, desde que ello no corresponde a la esencia de la institución derivada de la infracción de obligaciones recíprocas que constituyen la bilateralidad del contrato.

En referencia a la imputabilidad del incumplimiento, generalmente se sostiene que éste debe ser voluntario e imputable, es decir, con dolo o culpa del deudor, no siendo procedente la resolución si ha mediado caso fortuito o fuerza mayor, por cuanto, en tal caso, se habrá extinguido la obligación por



otro modo de poner término a la misma, como es la imposibilidad de cumplimiento.

Seguidamente, se exige que el acreedor haya cumplido su propia obligación o esté llano a cumplirla y, pese a que tal presupuesto no se encuentra expresamente dispuesto en el precepto aludido, se desprende de las disposiciones que rigen el incumplimiento. En efecto, de acuerdo al artículo 1552 del Código Civil, en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado mientras el otro no cumple o se allana a cumplir sus obligaciones en la forma y tiempos debidos. Así, si el acreedor incumplidor demanda la resolución, el deudor opondrá la excepción mencionada, la cual, en todo caso, tiene un efecto meramente paralizador de la demanda contraria, pero no fuerza a esa parte sino indirectamente a cumplir.

Finalmente, la condición resolutoria tácita no opera de pleno derecho, a diferencia de lo que sucede con la ordinaria, de manera que requiere de una sentencia que así lo disponga. Por ello, la acción resolutoria es la que emana precisamente de la situación anterior.

DÉCIMO: Que, también debe tenerse presente, y como se ha resuelto por la I. Corte de Apelaciones de Valdivia en sentencia pronunciada con fecha 15 de abril de 2008, que el contrato de promesa de celebrar un contrato es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o en el evento de una condición, y tiene como características: a) Ser un acuerdo de voluntades en que nacen obligaciones recíprocas para ambas partes; b) la celebración del contrato prometida queda aplazada para el futuro y la promesa es solo su antecedente, por lo que no puede hacerse conjuntamente con el contrato prometido; c) la finalidad de la promesa es celebrar otro contrato; d) el efecto único de la promesa es el derecho a exigir la celebración del contrato prometido, y por ende solo da origen a una obligación de hacer; y e) ser siempre solemne y debe constar por escrito.

En base a lo dicho precedentemente, no debe perderse de vista que el efecto principal del contrato de promesa es el otorgamiento de otro contrato y no el cumplimiento de las obligaciones del contrato prometido. Y así las cosas, debe entenderse que el otorgamiento de contrato prometido o definitivo es el cumplimiento de la obligación contraída, entonces debe



entenderse que se incumple promesa, si no se cumple con la obligación de hacer, con lo que cobra aplicación lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil el cual regula los derechos del acreedor ante el incumplimiento imputable de la obligación de hacer, pudiendo también pedir la resolución del contrato en los términos que lo regula el artículo 1489 del Código Civil, procediendo la resolución entonces, si se incumple la ya mencionada obligación de hacer.

Además, es necesario indicar que de acuerdo con lo dispuesto en el título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil, que regula la compraventa, son obligaciones del vendedor la de la entrega o tradición y el saneamiento de la evicción, artículos 1824 del Código Civil, y del comprador pagar el precio, artículo 1871.

DÉCIMO PRIMERO: Que, habiendo dejado asentado lo anterior, en cuanto a los requisitos de procedencia de la acción resolutoria, las características y obligaciones que emanan del contrato de promesa, los hechos dados por probados en la presente causa, conviene analizar sí en el caso sub lite concurren los requisitos de procedencia de la acción impetrada.

Y así las cosas, es un hecho cierto que los contratos de promesas firmado por las partes son contratos bilaterales, por cuanto nacieron obligaciones para ambas partes, en el caso de los demandados celebrar los contratos de compraventa prometidos, el cual en el caso de los demandantes Henríquez y San Martín, ello debía producirse una vez obtenidos los roles de avalúo, que fue otra obligación asumidas por los demandados, Y respecto de la demandante Ovando, la suscripción del contrato prometido se efectuaría una vez pagada la totalidad del precio, de la forma que ellos pactaron en la respectiva escritura de promesa de compraventa. Además, quedó establecido el hecho de otras obligaciones no esenciales asumidas por los demandados el permitir el acceso a los lotes prometidos vender, y a no enajenarlos mientras estuviere vigente la promesa. Siendo las obligaciones asumidas por los demandantes, promitentes compradores, pagar el precio convenido.

Pues bien, en base a los hechos en que se sustentó la demanda y a la prueba rendida, para el suscrito quedó acreditado que los demandados cumplieron con las obligaciones pactadas, en lo pertinente concluyeron los



trámites de subdivisión, obtuvieron los roles de avalúo, que fue la condición pactada en los contratos con los demandantes Henríquez y San Martín, hecho acreditado documentalmente y reconocido por los actores, además algo que fue comunicado a éstos como constaba del correo electrónico no objetado que se acompañó como prueba. Además, por hechos propios los demandados no impidieron el acceso a los lotes prometidos, y si bien existió obstáculo para el ingreso por parte de los demandantes, ello se debió a actos no imputables a los demandados, sino a terceras personas que alegaban supuestos derechos sobre el terreno, lo que fue desestimado por las acciones judiciales ejercidas por los demandados, a través de un recurso de protección el cual fue fallado en su favor y permitió la recuperación de la posesión material, como se acreditó con el acta de entrega de Carabineros de Chile de julio de 2021, razón por lo que no puede imputarse ningún tipo de incumplimiento de la obligación antes mencionada, y tan es así el hecho de la recuperación de la posesión del terreno, que se acreditó en autos que con otros promitentes compradores se firmaron los contratos de compraventa pactados. Por último, con respecto a la obligación de no enajenar, ella tampoco fue incumplida.

Cabe hacer presente que los demandantes Henríquez y San Martín pagaron el precio pactado, no así la demandante Ovando, quien no pagó de manera íntegra el precio pactado, ya que de las 24 cuotas de \$112.500, solo pagó 17 de ellas.

Además, se desprende de la acción impetrada que los demandantes no están llanos a cumplir con la obligación de hacer que emanan de los contratos de promesa que suscribieron.

En base a lo anterior, para el suscrito no concurren los requisitos de procedencia de la acción impetrada, pues como ya se razonó no existió por parte de los demandados ningún incumplimiento de las obligaciones que asumieron al suscribir con los actores los contratos de promesa de compraventas, además, uno de los demandantes no cumplió de manera íntegra con su obligación de pago. Debiendo también hacer presente que el fundamento dado por los actores para justificar su acción, la imposibilidad de la entrega material de los lotes prometidos vender por la ocupación que existió en los predios, dice relación con una obligación del contrato prometido, esto es, la compraventa en los términos a que se refiere el



artículo 1824 del Código Civil, y no con la obligación del contrato de promesa, cuyo efecto es suscribir el contrato prometido, a lo que los demandados estuvieron llanos al cumplir con sus obligaciones, y están claro el hecho que la entrega era propia del contrato prometido, que en las cláusulas octavas de los contratos de promesa quedaba establecida cuando ellas se produciría, eso ocurriría al momento de firmar el contrato de compraventa, por lo que malamente se puede fundar una acción de resolución en un incumplimiento que era propio de otro contrato, además de ser ello incierto, por cuanto más allá de los temores propios de los demandantes, no se acompañó ningún antecedente probatorio que probase dicha afirmación, y por el contrario se acreditó que los demandados, a través de las acciones legales que dedujeron, obtuvieron que la ocupación que los afectó terminara. No debiendo olvidar, por último, que de acuerdo a lo regulado en el artículo 1554 del Código Civil, y lo que ha resuelto nuestra jurisprudencia tanto el contrato de promesa como el contrato prometido tiene el carácter de principal y que cada uno subsiste por si mismo, siendo las obligaciones que nace de ello independientes el uno respecto, por todo lo que la acción de resolución impetrada será rechazada en todas sus partes por estimarla improcedente. Haciendo presente que no se hace análisis respecto a la procedencia de la indemnización de perjuicios alegada, por cuanto el presupuesto legal en que ella se basaba esto es, la procedencia de la acción de resolución por incumplimiento imputable a los demandados se ha desestimado.

Por lo anterior, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes, 309 y siguientes, 341, 342 y siguientes, 356 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1489, 1545, 1546, 153, 1554, 1698 y siguientes, 1793 y siguientes, resuelvo:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

I.-) Que, **se acoge la objeción de documentos** deducida a folio 69 por la parte demandante, y en consecuencia se tienen por objetados los siguientes documentos: a) Copia de correo electrónico a los demandantes Diego San Martín, Lilian Henríquez y Arlette Ovando; b). Copia de correos electrónicos dirigidos a notaría Panguipulli solicitando hora para suscribir contrato de compraventa con los promitentes compradores demandantes; c) Minuta de contrato de compraventa con Arlette Ovando; d) Minuta de



contrato de compraventa con Diego Alejandro San Martín Velásquez; e) Minuta de contrato de compraventa con Lilian Henríquez Cruz, acompañados por la demandada a folio 67.

EN CUANTO AL FONDO:

II.-) Que, **SE RECHAZA** en todas sus partes la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios deducida por doña **LILIAN ANGELICA HENRIQUEZ CRUZ**; don **DIEGO ALEJANDRO SAN MARTIN VELASQUEZ**; y de doña **ARLETTE LISSETTE OVANDO PARADA**, en contra de don **RODRIGO ANDRES HERMOSILLA CARDENAS**, don; **SEBASTIAN SALZ**, y don **JORGE EDUARDO WHITAKER PARIS**, contenida en lo principal del escrito que rola a folio número uno.

III.-) Que, **no se condena en costas a los demandantes** por estimar que tuvieron motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Del Rol Civil C-445-2020.

Dictó don **CARLOS GUILLERMO AGUILAR HERNÁNDEZ**, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Panguipulli.

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

