

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Chanco  
CAUSA ROL : C-110-2020  
CARATULADO : ZAVALA/VEGA

Chanco, catorce de julio de dos mil veintidós.

VISTO:

1°.- Que, a folio 1, de 8 de febrero de 2021, comparece Sebastián Ignacio Sasmay Martínez, Abogado, por la parte demandante, don Víctor Zavala Pérez, el que deduce demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de doña Nancy Adriana Vega Vega, chilena, divorciada, trabajadora independiente, CNI N° 15.147.455-1, domiciliada en Sector Cardonal S/N, Comuna de Pelluhue, Región del Maule.

Señala que en virtud de certificado de dominio que acompaña, la demandada de autos es dueña del inmueble ubicado en Cardonal, comuna de Pelluhue, provincia de Cauquenes, Séptima Región del Maule, y cuyo dominio rola a su favor a fojas 356 vuelta, bajo el número 550, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chanco, correspondiente al año 2003.

Según sus títulos la propiedad deslinda AL NORTE, con Víctor Manuel Vega Vega, en línea quebrada de dos trazos de seis coma sesenta y cinco metros y ocho coma veinte metros, separado por cerco; AL SUR, Víctor Manuel Vega Vega en treinta y nueve como treinta metros, separado por cerco; AL ESTE, Víctor Manuel Vega Vega, en veintiuno coma veinticinco metros, separado por cerco, y; AL OESTE, Camino Vecinal, en veintiuno como noventa metros, que lo separa de Víctor Manuel Vega Vega.

Que, respecto de ese inmueble y previas tratativas con la demandada, con fecha 15 de octubre del año 2019 la demandante y la Sra. Nancy Adriana Vega Vega celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ya singularizado, convención que fue otorgada por escritura pública de la misma data, ante don Nicolás Ignacio Constenla, Notario Público de las comunas de Chanco y Pelluhue.

Explica que se pactó en ese contrato que el precio de la compraventa prometida respecto de la latamente señalada propiedad era la suma de \$30.000.000.- (treinta millones de pesos), y pagadera de la forma siguiente: con la suma de \$8.000.000.- (ocho millones de pesos) al contado, y en dinero en efectivo y que ya fueron pagados al momento de suscribir esa promesa, y; el saldo restante de \$22.000.000.- (veintidós millones de pesos) una vez suscrita la escritura pública de compraventa definitiva, plazo fatal que acaeció el día 15 de octubre de 2020.



Que, atendida la buena fe de su representado, la buena relación personal entre las partes y que existía un monto de \$22.000.000.- (veintidós millones de pesos) que debía ser pagado al momento de suscribir el contrato prometido, y que la Sra. Vega requería con urgencia el dinero, el Sr. Zavala Pérez hizo pagos por adelantado a la firma del contrato prometido por un monto de \$2.335.600.- mediante diversas transferencias bancarias conjuntamente con los \$8.000.000.- (ocho millones de pesos).- que hace referencia el contrato en cuestión, lo que abonó al precio final del inmueble objeto de la compraventa por la suma de \$10.355.600.- (*diez millones trescientos cincuenta y cinco mil seis cientos pesos*), según cartola de transferencia a nombre de Nancy Adriana Vega Vega, cuenta del Banco Estado N°15147455.

Que, es dable indicar también que el Sr. Zavala Pérez junto con la futura demandada acordaron de buena fe que al momento de suscribir la promesa, la segunda entregaría el inmueble al primero; siendo este último quien desde ese período ha efectuado las siguientes mejoras, como lo acreditaremos en el presente juicio:

- Cierre de lado de la calle con mallas y postes, aproximadamente en 100 metros;
- Pintura interior y exterior;
- Forro más aislación interior;
- Ampliación lateral;
- Impregnado de maderas frontales y terraza;
- Terraza lateral con madera impregnada de 7 x 1 metro y medio;
- Techo en la terraza;
- Cambio artefactos de baño (W.C. y lavamanos);
- Instalación de ventanas en dormitorio;
- Arreglo de toda la estructura eléctrica;
- Protección en ventana del baño;
- Instalación de soporte en la parte trasera del terreno con poster y maderas, cubriendo alrededor del 30% del sitio;
- Instalación medidor agua;
- Limpieza total del terreno, con sanitización de este y de la casa;
- Postes impregnados de 8 x 8 metros pata ampliación trasera, y;
- Se construyó una bodega en el sitio trasero con un diámetro de 5 metros de ancho por 10 metros de largo.

Así las cosas, y una vez vencido el plazo para celebrar la promesa su poderdante tomó contacto con la demandada para informarle que la minuta de la escritura pública de compraventa definitiva ya se encontraba disponible para su firma en la misma notaria donde suscribieron el contrato primitivo.

Que, como han manifestado otros vecinos del sector, la demandada ha comentado a conocidos de ese lugar que desea enajenar rápidamente el inmueble y así, desconocer y



evitar las obligaciones contractuales que ha contraído con su mandante. Esto último, con el objetivo, y como ha manifestado ella, poder “*sacarle más dinero a la propiedad*”.

Para el infortunio de su cliente y hasta la fecha de interposición de demanda, la Sra. Nancy Adriana Vega Vega, se ha negado injustificadamente a celebrar la misma.

Que, dicho plazo, de conformidad a la voluntad de los contratantes, a la fecha se encuentra vencido, por lo que se debe aplicar la interpelación contractual expresa, entendiéndose que el incumplidor quedaba en mora por el simple retardo en la celebración de la escritura definitiva.

Que, en consecuencia, habiéndose establecido, interpelación contractual expresa conforme al artículo 1551 N°1 del Código Civil, ocurre que por el solo vencimiento del plazo el deudor ha caído en mora de cumplir tanto su obligación principal que es la de suscribir el contrato definitivo, como todas las otras que se pactaron.

Que, el principio de la fuerza obligatoria se expresa en el aforismo *pacta sunt servanda*, esto es: los pactos deben observarse, las palabras deben cumplirse, los contratos obligan. Dicho principio se encuentra consagrado implícitamente en el artículo 1545 del Código Civil, que señala “... *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...*”.

Que, en la especie se trata de un contrato de promesa de compraventa que genera una obligación de hacer, cual es, en la especie, la suscripción del contrato prometido por la promitente vendedora, tal cual lo indican los artículos 1553 y 1554 del Código Civil.

Que, la acción incoada es plenamente procedente, desde que se trata aquí del incumplimiento de una de las principales obligaciones que pesa sobre una de las partes en un contrato bilateral. Esta acción, tal cual lo indica el artículo 1489 del Código Civil, genera un derecho de opción para el acreedor que lo faculta a inclinarse por el cumplimiento o la resolución del contrato, ambas con indemnización de perjuicios.

Que, utilizando el derecho de opción que me otorga la disposición legal del artículo 1489 del Código Civil, he optado por la resolución del contrato celebrado por las partes, además, de la respectiva indemnización de perjuicios generados por el incumplimiento de la parte demandada.

Que, la secuencia de hechos descrita muestra de manera fehaciente un incumplimiento contractual por parte de la demanda de autos, ya que el promitente vendedor, no obstante existir un plazo y no obstante que esta parte está y siempre estuvo llana al cumplimiento, no otorga la escritura definitiva, sin justificación alguna; la promesa de compraventa es un contrato bilateral que es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes; en la especie, y en virtud de su condición de generador de derechos personales, origina para el promitente comprador el derecho de exigir la suscripción del contrato prometido y la obligación correlativa de pagar las sumas pactadas, en tanto que



para el vendedor genera el derecho de percibir el precio y la obligación correlativa de suscribir, dentro de los términos estipulados, el contrato de compraventa definitivo.

Que, en la especie, el cumplimiento de la obligación del promitente vendedor se perfecciona jurídicamente a través del cumplimiento cabal y oportuno de lo pactado, cuestión que claramente aquí no ha ocurrido y que se acredita por el solo transcurso del plazo, desde que es evidente que, hasta el día de hoy, la escritura definitiva de compraventa aún no se ha suscrito.

Desde el punto de vista subjetivo, el incumplimiento que nos ocupa no es sino muestra de un actuar negligente de la demandada, pues, es claro que la misma no empleó la diligencia debida en torno a cumplir el contrato prometido, no existiendo por parte de la misma, ninguna acción conducente al mismo.

Que, en materia contractual la concepción que siguió nuestro legislador en el Código Civil, sobre la presencia o ausencia de culpa, es el razonamiento sobre que la considera en abstracto comparándola con un sujeto ideal en relación con el tipo de negocio de que se trate.

Que, así en los contratos que solo benefician al deudor éste responde de culpa levísima exigiéndole por ende el máximo de diligencia en su actuar; en tanto que en aquellos contratos que solo benefician al acreedor este solo responde de culpa grave, en la que se le exige un mínimo de diligencia o cuidado.

Que, la solución respecto de la compraventa, y por ende a la promesa de compraventa, tal cual lo indica el artículo 1547 del Código Civil, es la intermedia, esto es, la responsabilidad del deudor se genera cuando este incurre en culpa leve, que es lo mismo a no emplear la diligencia o cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios; bien sabe que esta medida es la intermedia y que corresponde al actuar que se le exige al “buen padre de familia” del artículo 44 del citado cuerpo legal.

Entonces, habiendo dejado el demandado transcurrir un plazo sin ejecutar una actuación entregada a su sola voluntad no es más que muestra de una falta de diligencia o cuidado que la hace incurrir, evidentemente, en la responsabilidad civil que nos ocupa. En materia de cumplimiento de obligaciones sabemos que no basta solamente con que ella se cumpla, sino que es menester, además, que ella se cumpla oportunamente, lo que aquí claramente no ha sucedido. Por lo demás, sabido es que en materia contractual la culpa se presume, tal cual lo indican los artículos 1547, 1671 y 1674 del Código Civil.

En cuanto a la relación de causalidad, aparece evidentemente en que el incumplimiento del contrato por parte de la demandada es la generadora de los perjuicios. Así lo ha entendido la doctrina nacional, que si bien no existe una norma codificada se trata de una formulación implícita en relación a los artículos 1553 N°3, 1556 y 1558 del Código Civil.



Que, de la infracción del contrato nace el derecho al contratante cumplidor a solicitar que se le indemnicen los perjuicios que el incumplimiento le ha generado; en la especie, dicho perjuicios fueron evaluados anticipada y convencionalmente por las partes a través de una cláusula penal, cual es la cláusula quinta del contrato de promesa. En el contrato de promesa, ambas partes acordaron como cláusula penal lo siguiente; *“Para caso de incumplimiento y como modo anticipado de evaluación de perjuicios, las partes fijan la suma de \$5.000.000.- (cinco millones de pesos)., suma que la parte incumplidora pagará a la diligente. Para el caso que la incumplidora sea la parte vendedora esta deberá restituir la suma recibida en este acto, más los \$5.000.000.- (cinco millones de pesos) estipulados como multa; y en el caso que la parte incumplidora corresponda la parte promitente compradora esta deberá pagar lo estipulado como multa”*.

Que, en virtud de la cláusula singularizada anteriormente, que tanto su representado como el demandado estuvieron contestes en establecerla en el contrato de promesa de compraventa, en caso de incumplimiento del vendedor, es que procede que el demandado, ante su incumplimiento, sea condenado al pago de la suma estipulada como cláusula penal, además de la resolución del contrato.

Que, la demandada no le asiste alguna exención de responsabilidad, debiendo con todo, ser probadas (de existir) por la demandada, de acuerdo al artículo 1547 del Código Civil.

por lo que en el rogativo pide tener por interpuesta demanda de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios en contra de Doña Nancy Adriana Vega Vega, ya individualizada, acogerla a tramitación, y en definitiva, acogerla en todas sus partes, declarando que:

1) Que, el contrato de promesas de compraventa suscrita entre las partes con fecha 15 de octubre del 2019, se resuelve por incumplimiento de las obligaciones esenciales emanadas del mismo, por parte de la demandada de autos; y en consecuencia, una vez este Tribunal resuelva el contrato ordene a la demandada la devolución a mi representado de la suma de \$10.335.000.- (diez millones trescientos treinta y cinco mil pesos) por concepto de adelanto al precio de la compraventa prometida;

2) Que, en mérito del incumplimiento contractual de parte de la demandada, se le condene al pago de \$5.000.000.- (*cinco millones*), correspondiente a la cláusula penal pactada por las partes en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 15 de octubre del 2019, como evaluación anticipada de los perjuicios que el incumplimiento del mismo ocasiona, y;

3) Que, se condene expresamente en costas a la demandada.

a) A su turno, la demandante acompañó a) Copia simple de listado de transferencias electrónicas realizadas por mi representado a la cuenta del Banco Estado de la demandada.  
b) Certificado de dominio de la propiedad objeto de la demanda, c) Certificado de



Hipotecas y Gravámenes de la propiedad objeto de la demanda; d) Copia autorizada de contrato de promesa de compraventa, y; e) Copia autorizada de mandato judicial.

b 2°.- Que, a folio 7, de 5 de marzo de 2021, comparece Maria Jose Guevara Mendoza, en representación de doña Nancy Adriana Vega Vega, la que contesta la demanda señalando que “no son efectivo los hechos en que se funda la demanda, y en especial, que mi representada haya incumplido contrato alguno con el demandado, en las condiciones y montos indicados por la parte demandante”, explicando que es el demandante, quien ha incumplido con el contrato de promesa de compraventa, por cuanto, al coordinar con su representada la firma del contrato definitivo y el pago del saldo del precio de la compraventa, este aludió que no deseaba firmarla y que no tenía dinero para pagar el saldo, manifestándole que lo esperara unos días, lo que nunca se concretó por lo que pese a ello, su representada concurrió a la Notaria de Chanco para que le certificaran el incumplimiento del demandante de suscribir el contrato de promesa, por cuanto, la compraventa definitiva no fue suscrita originalmente porque el comprador no contaba con todo el dinero para el pago íntegro del precio, y es por ello que se suscribió el contrato de promesa en el tiempo indicado para efectos que el demandante obtuviese el resto del dinero, ya que siempre su representada estaba en condiciones de suscribir el contrato de promesa, ya que el inmueble prometido vender está libre de cualquier gravámenes, prohibición o embargo, que entorpeciere la manifestación de voluntad de venta, lo que sólo se impedía por la compradora, al no tener el monto íntegro del valor de la compraventa, por lo que en dicho entendido el contrato de promesa debía ser cumplido de buena fe por ambas partes, y su representado no aceptaba cambiar las condiciones pactadas, y que debería contar con toda el dinero que correspondía por el saldo del precio, lo que no fue cumplido por el demandante.

c Claramente los hechos en la forma relatada por la demandante no se ajustan a la realidad, y están parcialmente acomodados al ejercicio de su acción, omitiendo precisamente que su representada siempre ha estado en condiciones de cumplir con la promesa de compraventa, pero es la demandante el que no está en condiciones de cumplir con su parte, al negarse a entregar el saldo del precio según contrato de promesa respectivo, con lo anterior, nos encontramos frente a la excepción de contrato no cumplido, en conformidad al artículo 1552 del Código Civil, el cual señala que “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumple por su parte, o se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debido.”

d Sobre este punto, es importante y orientador señalar lo expresado por el doctrinario René Abeliuk, en el libro “Las Obligaciones”, donde se expresa “la excepción de contrato no cumplido entronca en un principio de carácter más general del derecho: No puede exigirse lo que no se está dispuesto a dar. La buena fe debe presidir el derecho.”



e Tal es la certeza de estar su representada llana a cumplir en el tiempo estipulado, que, del propio dominio vigente acompañado a la demanda, se refleja que la misma no tiene anotaciones marginales de gravamen alguno, litigio, prohibiciones u otras que impidieran su transferencia, a la época de suscribir el contrato de promesa de compraventa, como a la época en que éste debía ser cumplido con la suscripción del contrato prometido.

f En efecto, el 15 de octubre del año 2020, el demandante jamás concurrió a la Notaria a requerir la firma y suscripción del contrato de compraventa definitiva, ni certificó que se encontrase en condiciones de pagar la suma de \$22.000.000 en dinero en efectivo en dicha oportunidad, ni tampoco lo hizo en forma anterior a dicha fecha, como límite temporal para cumplir la misma, por cuanto a dicha fecha no contaba el demandante con dichos fondos y lo que pretende ahora, con el ejercicio de la acción, corresponde a una acción dolosa, que busca enriquecimiento ilícito al cobrar una supuesta indemnización anticipada de supuestos perjuicios , por un supuesto incumplimiento por parte de mi representada.

g Respecto de los pagos efectuados, esto no fueron realizados como señala el demandante, como, asimismo, las supuestas mejoras o arreglos en el inmueble, lo que muchos de ellos, ya existían, según se podrá acreditar en la etapa procesal correspondiente.

h Tal es la incongruencia de la demanda, que es su numeral 7 señala expresamente que después de vencido el plazo para celebrar la promesa el demandante tomó contacto con la demandada, para informarle de una supuesta minuta, expresión que el demandante al señalar reconoce expresamente en su propio libelo estar extemporáneo en el supuesto cumplimiento del contrato de promesa, por cuanto, para encontrarse en posición de parte cumplidora, dicho contacto debió ser antes o el mismo día del vencimiento del plazo, y no es forma posterior, como señala en la propia demanda.

i Por último, no es efectivo que su representada se haya negado injustificadamente a firma la escritura de compraventa definitiva, sino que simplemente estaba llana a cumplirla si al firmar se le pagaba el saldo del precio, lo que no estaba dispuesto a cumplir el demandante.

j Por lo que en el rogativo pide tener por contestada la demanda, y, en definitiva, se sirva rechazar la demanda en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

k 3°.- Que, folio 25, de 1 de septiembre de 2021, comparece la demandante replicando, señalando que respecto a lo señalado por la contraria, en el sentido que fue la demandada de autos quien puso la escritura pública correspondiente a disposición de esa parte para su suscripción no es verídico, ni tampoco que no se hayan cumplido las obligaciones monetarias establecidas en el contrato preparatorio; más aún, acreditará que se cumplieron también con las obligaciones de la misma naturaleza, pero ahora respecto del contrato de compraventa. Llama de sobremanera la atención lo expresado por su legítimo contendor en su presentación y en lo que concierne a que la propiedad no posee anotaciones



marginales, gravámenes, prohibiciones, etc.; y que la propiedad se encuentra en completa disposición de ser enajenada a su parte; ya que de antemano en la medida precautoria y en la demanda esa parte desde ya acreditó que se encuentran cumplidas las obligaciones de la promesa y, que pese a no celebrarse la compraventa definitiva, ha sido su mandante quien desde ya hace un tiempo comenzó a cumplir con las prestaciones que le acarrearía celebrar el contrato de compraventa en comento.

l Finalmente, y habida consideración que la contraria alega enérgicamente que siempre ha estado llana a cumplir con la celebración del contrato definitivo, le parece contradictorios los argumentos de la contraria, ya que por un lado señala que siempre quiso suscribir la compraventa, pero por otra parte, niega el cumplimiento de las obligaciones de su parte. Es quizás la audiencia de conciliación que ordena la ley, la instancia para transparentar esas situaciones y arribar a un eventual avenimiento, o bien, sea este Tribunal quien resuelva la controversia a través de una sentencia definitiva.

m 4°.- Que, folio 32, de 14 de septiembre de 2021, la demanda evacuó la dúplica, señalando que en materia procesal civil rige el principio de que incumbe al actor la prueba de los hechos en que se funda su demanda, según lo dispuesto en el ya citado artículo 1698 del Código Civil, es decir “actori incumbit probatio”; la doctrina y la Ley requiere, que el actor señale los hechos jurídicos y materiales que son constitutivos de su acción, y que dichos hechos se prueben en los términos alegados, situación que no ocurre en la especie, ni podrá ocurrir.

n Que, las argumentaciones vertidas por el demandante respecto a estar en condiciones de cumplir con su obligación de pagar el precio y estar en condiciones de suscribir la escritura respectiva señaladas en su escrito de réplica son tan infundadas que incluso no otorga antecedentes concretos o serios de cuál sería el modo y condiciones en que supuestamente estaba llano cumplir, limitándose simplemente a afirmarlo lo que claramente no es suficiente para acreditar y afirmar dicha circunstancia, lo que hace poco serias sus propias argumentaciones.

Respecto a las anotaciones marginales indicadas en su presentación de réplica, claramente esta corresponde a una medida precautoria ejercida por el propio demandante en forma posterior al plazo en que ellos debían cumplir, y que el que se concediera; no es suficiente para dar por acreditado los elementos de la acción como pretende aludir el demandante, sino simplemente un antecedente que hace presumible que pudiese existir un derecho, y es por ello, que quien la solicita también se hace responsable de los perjuicios que ocasiona una medida precautoria solicitada y que posteriormente no prospera por una acción infundada, lo que ocurrirá en este caso en concreto.

Por último, respecto al punto de estar llano a cumplir pero que dicho argumento es contrario a señalar que la demandante no estaba en condiciones de cumplir, dicha afirmación es falsa, por cuanto, su representada dentro de plazo y bajo las condiciones



estipuladas estaba llana a cumplir, pero era la demandante quien no tenía el dinero del saldo del precio, por lo que cualquier espera en forma posterior a que pudiese tener el saldo respectivo es una modificación del contrato que su representada no estaba obligada a aceptar, ni está obligada aceptar en ninguna etapa procesal como pretende. En efecto, las partes acordaron un plazo para suscribir la escritura definitiva y un plazo para pagar el saldo del precio, su representada dentro del plazo estaba en condiciones de cumplir, y la demandante no al no tener el pago del saldo del precio, por lo que ampliar plazos sin intereses es una modificación de un contrato bilateral y que debe ser suscrito en forma voluntaria por ambas partes, y si eso no ocurrió, no puede imputarse dicha circunstancia como un factor imputable a mi representada.

o 5°.- Que, a folio 46, de 21 de octubre de 2021, se efectuó el llamado a conciliación.

p 6°.- Que, a folio 50, de 28 de octubre de 2021, se recibe la causa a prueba, fijando como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1. Efectividad de existir contrato de promesa de compraventa entre las partes. Naturaleza, estipulaciones, modalidades y fecha de inicio y término del mismo. 2. Efectividad de haber cumplido la demandada las estipulaciones del contrato celebrado con la actora. Hechos que así lo acrediten. 3. Efectividad de haber sufrido perjuicios la actora, como consecuencia del incumplimiento de la demandada, que originen la obligación de esta última de indemnizar al primero. Naturaleza y monto de los mismos. 4. Efectividad de haber estado el demandante en condiciones de dar cumplimiento a sus obligaciones establecidas en el contrato de promesa en la forma y tiempo estipulado, hechos y circunstancias que así lo acrediten.

q 7°.- Que, a folio 56, de 14 de diciembre de 2021, la demandante acompañó los siguientes documentos: 1.- Promesa de Compraventa VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ A NANCY ADRANA VEGA VEGA, bajo repertorio N° 913 – 2019, ante notario público NICOLÁS IGNACION CONSTENLA NOVOA, a quince de octubre del año dos mil diecinueve en Chanco. 2. Copia de correo electrónico con fecha 17 de febrero y 18 de febrero de 2020 enviado por don VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS, y respuesta de NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 18 de febrero de 2020. 3. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 26 de febrero de 2020. 4. Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 26 de febrero de 2020. 5. Copia de Correo electrónico enviado por NATHALIE AGÜERO ADRIAZOLA a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 02 de marzo de 2020. 6. Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 02 de marzo de 2020. 7. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE



ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 18 de marzo de 2020. 8. Copia de Correo electrónico enviado por NATHALIE AGÜERO ADRIAZOLA a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 02 de marzo de 2020. 9. Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 23 de abril de 2020. 10. Copia de Correo electrónico enviado por NATHALIE AGÜERO ADRIAZOLA a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha con fecha 23 de abril de 2020. 11. Copia de Correo electrónico recibido por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 10 de marzo de 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Chanco, con entrega de documentos. 12. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 07 de mayo de 2020. 13. Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 27 de mayo de 2020. 14. Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 01 de junio de 2020. 5. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a ANGELA BALBOA SANDOVAL con fecha 17 de agosto de 2020. 16. Copia de Correo electrónico enviado por ANGELA BALBOA SANDOVAL a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 17 de agosto de 2020. 17. Copia de Correo electrónico enviado por PABLO VELOSO ÁLVAREZ a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 04 de agosto de 2020. 18. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 04 de agosto de 2020. 19. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 25 de agosto de 2020. 20. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 14 de septiembre de 2020. 21. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 30 de septiembre de 2020. 22. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 09 de octubre de 2020. 23. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLAS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 15 de octubre de 2020. 24. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 16 de octubre de 2020. 25. Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 26 de octubre de 2020. 26. Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 27 de octubre de 2020, INDICANDO FECHA DE GESTIÓN



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

Código: GSYDXXMSFSX

DE CRÉDITO HIPOTECARIO CUYA APROBACIÓN SE ENCUENTRA EFECTIVAMENTE REALIZADA. 27. Acta de recepción definitiva de obras de edificación de Ilustre Municipalidad de Pelluhue. 28. Cartola de transferencias de Banco Santander de VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NANCY ADRANA VEGA VEGA desde 08 de mayo de año 2018 al 30 de octubre de 2020. 29. Comprobante depósito en efectivo por \$2.000.000.- (dos millones de pesos) a NANCY ADRANA VEGA VEGA con fecha 01 de agosto de 2018. 30. Certificado de afectación a utilidad pública de DIRECCION DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE PELLUHUE, con fecha de emisión 02 de abril de 2020. 31. Certificado de no expropiación, con fecha de emisión 18 de marzo de 2020, sobre Inmueble ubicado en Cardonal, comuna de Pelluhue, bajo Rol de avalúo N°00274 – 00371. 32. Certificado de copia vigente de registro de documentos propiedad, de Notario y Conservador de Bienes raíces de Chanco, bajo Registro de Documentos Propiedad N° 163-2003, con fecha de emisión 10 de marzo de 2020. 33. Certificado de Hipoteca y Gravámenes de Interdicciones Y Prohibiciones De Enajenar, bajo Folio N° 203359 y Carátula N° 43767. 34. Imágenes de la propiedad con arreglos realizados por don VICTOR ENRIQUE ZAVALA y con bienes que lo guarnecen. 35. Imágenes de la propiedad al recepcionarlo por don VICTOR ENRIQUE ZAVALA. 36. Imágenes transportando bidones para abastecerse de agua. 37. Imágenes de puerta destruida. 38. Certificado de Registro de Prohibiciones de Conservador de Bienes Raíces de Chanco, bajo Carátula N° 43767, con fecha de emisión 10 de Marzo de 2020. 39. Certificado de Registro de propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Chanco, bajo Carátula N° 43767, con fecha de emisión 10 de Marzo de 2020. 40. Fotografías de rotura de matriz. 41. Contrato de trabajo de don VICTOR ENRIQUE ZAVALA. 42. Últimas tres liquidaciones de sueldo de don VICTOR ENRIQUE ZAVALA. 43. parte policial por denuncia realizada en 53a. Comisaría Lo Barnechea, Número 36, RUC 2100763786-9, de fecha 21 de agosto de 2021, por VIOLACIÓN DE MORADA. ART. 144. 44. parte policial por denuncia realizada en 53a. Comisaría Lo Barnechea, Número 1493, RUC 2100893253-8, de fecha 02 de septiembre de 2021, por OTROS DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD.

r 8°.- Que, a folio 58, de 17 de diciembre de 2021, se rindió la prueba testimonial de la demandada, compareciendo Cristopher Salin Gatica Chiple, cédula de identidad N°16.418,828-0; de José Ignacio Muñoz Guajardo, cédula de identidad N°15.624.919-K.

s 9°.- Que, a folio 59, de 17 de diciembre de 2021, la demandada acompañó los siguientes documentos: 1.- Certificado emitido por don Nicolas Constenla Novoa Notario Público de Chanco, y suscrito por doña Nancy Adriana Vega Vega con fecha 29 de Octubre del año 2020; 2.- Copia con firma Electrónica de documento archivado bajo el N° 163 del Registro de Propiedad del año 2003 del Conservador de Bienes Raíces de Chanco emitido con fecha 02 de Diciembre del año 2021; 3.- Copia con vigencia de inscripción del fojas 356v N° 550 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chanco del



año 2003 a nombre de NANCY ADRIANA VEGA VEGA, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Chanco con fecha 2 de Diciembre del año 2021.; 4.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes Interdicción y prohibiciones de Enajenar de inmueble amparado bajo la inscripción del fojas 356v N° 550 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chanco del año 2003 a nombre de NANCY ADRIANA VEGA VEGA, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Chanco con fecha 2 de Diciembre del año 2021.

t 10°.- Que, a folio 70, de 8 de abril de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

0 CONSIDERANDO:

1 I.- En cuanto a la objeción de documentos:

2 PRIMERO: Que, a folio 2, de 20 de diciembre de 2021, comparece por la demandada, Maria Jose Guevara Mendoza, la que objeta los siguientes documentos acompañados por la parte demandante según resolución de fojas 67 con fecha 16 de Diciembre del año 2021: Copias de Correos electrónicos signados en el Otrosí bajo los números del 2 al 26, ambos inclusive, indicando que en primer lugar dicho documento se objeta por cuanto, no corresponde a un instrumento público, sino más bien a un instrumento privado emanada de un tercero, y extraído por un sistema virtual y por consiguiente, su incorporación corresponde a la establecida en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 348 bis de igual cuerpo legal,. Debiéndose citar a petición de parte a la correspondiente audiencia de percepción de documentos, lo que en la especie no ha ocurrido, bajo el apercibimiento correspondiente.-

3 En dicho contexto, dicho documento en el contenido de sus declaraciones es totalmente ajena a esta parte y no podemos dar por acreditado lo allí expuesto ni la autenticidad de sus declaraciones, se objeta la misma en los términos expuesto y no los reconoce para todos los efectos legales, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 342, 346 y 348 bis del Código de Procedimiento Civil, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 1698, 1699 , 1700, y 1702 y demás pertinentes del Código Civil, por la causa contemplada en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, o el plazo de citación concedido en la resolución pertinente, y por consiguiente debieron ser incorporados y probados en conformidad a lo dispuesto en el artículo 348 bis del citado cuerpo legal, lo que no consta en autos, con costas.

4 Asimismo, en caso de entenderse el plazo de citación general, esta parte señala asimismo, que el documento adjunto carece de formalidad alguna, no cuenta con firma que esta parte reconozca como tal, para dar autenticidad de quien la emite, ni consta que efectivamente haya sido emitida por quien aparece indicado, y asimismo, el contenido del mismo se extiende a una supuesta relación comercial entre terceros ajenos a los hechos a probar, y por consiguiente carece de integridad en su contenido.



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

Código: GSYDXXMSFSX

5 Asimismo se objetan las imágenes acompañadas en los N° 35 al 37 de la presentación que las acompaña.

6 En primer lugar dichas fotografías carecen de fecha cierta, como asimismo, no tienen indicación de su origen, lugar que se fotografía ni personas en ellas reflejadas, las cuales , incluso ha sido adulteradas al ser borradas los rostros de quien aparece en ella, por lo que esta parte desconoce su autenticidad , e indica que no corresponden a la propiedad en litigio ni a mejora alguna realizada en inmueble en litigio, y asimismo, no corresponde a un instrumento público, sino más bien a un instrumento diverso de orden digital emanada de un tercero, y extraído por un sistema virtual y por consiguiente, su incorporación corresponde a la establecida en el artículo 346 n° 3 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 348 bis de igual cuerpo legal,. Debiéndose citar a petición de parte a la correspondiente audiencia de percepción de documentos, lo que en la especie no ha ocurrido, bajo el apercibimiento correspondiente.

7 por lo que solicita se tenga por objetado los documentos, en la forma y por los motivos indicados, se le reste todo valor probatorio, con costas.

8 SEGUNDO: Que, a folio 3, de 23 de diciembre de 2021, comparece Christine Bach Soto, el que evacua el traslado de fecha 21 de diciembre de 2021, indicando que el contenido de los correos electrónicos son una prueba fehaciente que demuestran, en conjunto además con la documentación acompañada en su etapa procesal correspondiente, la relación que don VICTOR ZAVALA mantenía con su ejecutivo bancario, este respecto de la gestión del crédito hipotecario en cuanto a su estado de APROBADO, cuyo estado comercial se mantenía en conocimiento de la parte vendedora y el que ha tratado de desconocer en todo este proceso, haciendo referencia a que la relación comercial existente entre el ejecutivo bancario don NICOLÁS BALLESTEROS y don VICTOR ZAVALA, lo cual es del todo necesario para llevar a cabo la gestión de crédito hipotecario, que se fue desarrollado mayormente en tiempos de pandemia, por lo que inevitablemente hizo que las relaciones personales, comerciales u otras, hayan sido llevado a cabo mediante medios electrónicos, destacando el auge del uso cotidiano y globalizado de las tecnologías de la información y comunicación.

9 Por lo demás, y respecto a la integridad del contenido de los correos electrónicos, es que la eficacia del medio probatorio electrónico se podrá entender supeditada a la interpretación y comprensión que tenga el juez, y en particular de las peculiaridades y vicisitudes contenidas en la prueba electrónica, en el entendido de que, como se observó, en la práctica la prueba electrónica puede ser validada como un documento o relegada al grado de indicio, o sometida al extenuante y por lo general oneroso camino de la prueba pericial en donde, por obvias razones, los elementos de juicio contenidos en la prueba primigenia serán decantados por el criterio de un auxiliar de la justicia, y en este caso, ya no se tratará de prueba electrónica, sino de pericia informática, siendo este incluso el medio idóneo para



darle verdadera eficacia a la prueba electrónica, es decir, la versión de los hechos que puede contener la prueba electrónica puede irse ensombreciendo en el proceso del *iter probatorio*, teniendo en cuenta que la prueba electrónica, como medio, habrá mutado a prueba documental, a prueba pericial o a prueba indiciaria.

10 En segunda objeción correspondiente a las imágenes acompañadas en los N° 35 al 37, señala que las imágenes han sido acompañadas con la finalidad de demostrar los arreglos realizados en el inmueble en cuestión que efectivamente fueron realizados, y de igual manera demostrar que la propiedad se encontraba guarnecida por bienes muebles pertenecientes a don VICTOR ZAVALA, y a su familia, debido esto al tiempo en el cual se encontraron en posesión de la propiedad y viviendo en ella, demostrado de manera efectiva en comprobantes de transferencia respecto a un pago por concepto de arrendamiento, éste de forma voluntaria, y no obstante al pago existente por concepto de promesa, quienes debieron abandonar la propiedad debido a los conflictos que comenzaron a suscitarse con la parte vendedora desde que doña NANCY VEGA, fue la que se desistió de la compraventa del inmueble sin argumento alguno, y presentando aún así con posterioridad a la salida forzosa por el bienestar emocional de mi representado, de su mujer y de sus nietos, su mala fe respecto a romper la chapa de la puerta y lograr ingresar al inmueble, y si bien no se registró sustracción de algún objeto material, este acto comprende el deseo por parte de doña NANCY VEGA de amedrentar a mi cliente, cuyas fotografías debido a este suceso se encuentran fielmente acompañadas y en concordancia con las denuncias realizadas por mi cliente, las cuales se encuentran acompañadas en forma debida, a través de testimonio, real y fehaciente ante Carabineros de Chile.

11 Por último, y de acuerdo a lo que indica la contraria respecto a una supuesta adulteración en las imágenes donde se tapan los rostros de quienes se encuentran en ellas, este acto no se realizó con el objetivo de adulterar las imágenes, sino que es con el sólo interés de proteger la identidad de quienes salen en ellas, en atención a que estos sujetos son menores de edad, correspondientes a los nietos de mi representado, estando prohibido a través de cualquier medio divulgar, exponer, o utilizar la imagen de NNA en contra de su voluntad y sin el consentimiento y aprobación de sus padres o representantes, en relación con la garantía constitucional establecida en el artículo 19 número de la Constitución política de la República de Chile, que indica *“La constitución asegura a todas las personas: [...] 4° El respeto y protección a la vida privada y pública y a la honra de la persona y de su familia. La infracción de este precepto, cometida a través de un medio de comunicación social, y que consistiere en la imputación de un hecho o acto falso, o que cause injustificadamente daño o descrédito a una persona o a su familia, será constitutiva de delito y tendrá la sanción que determine la ley. Con todo, el medio de comunicación social podrá excepcionarse probando ante el tribunal correspondiente*



12 *la verdad de la imputación, a menos que ella constituya por sí misma el delito de injuria a particulares. Además, los propietarios, editores, directores y administradores del medio de comunicación social respectivo serán solidariamente responsables de las indemnizaciones que procedan*". Siendo importante destacar que estas fotografías fueron tomadas a los NNA en el contexto de ayudarles a llevar agua al domicilio en bidones, debido a ser privados del uso esencial para la naturaleza humana, es decir, no contar con servicios de agua potable, figurando en el lugar correspondiente al inmueble ubicado en sector Cardonal, cuyo inmueble fue hogar de la familia de mi representado durante el período que fluctúa entre 2018 y 2020.

13 TERCERO: Que, en cuanto a la objeción afincada en la circunstancia que los documentos acompañados por la parte demandante a fojas 67, de fecha 16 de diciembre del año 2021, bajo los números del 2 al 26, ambos inclusive, indicando que en primer lugar dicho documento se objeta por cuanto, no corresponde a un instrumento público, sino más bien a un instrumento privado emanada de un tercero, y extraído por un sistema virtual y por consiguiente, su incorporación corresponde a la establecida en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 348 bis de igual cuerpo legal, es posible indica que según el artículo 2° letra d) de la Ley N°19.799, documento electrónico es "toda representación de un hecho, imagen o idea que sea creada, enviada, comunicada o recibida por medios electrónicos y almacenada de un modo idóneo para permitir su uso posterior", caracterizando su naturaleza el que su materialidad no sea el papel.

14 CUARTO: Que, analizados los documentos indicados en el motivo anterior, efectivamente se desprenden que su naturaleza es el ser electrónico, ya que corresponden a correos electrónicos; y el Tribunal los tuvo por acompañados el 16 de diciembre de 2021, bajo el apercibimiento legal correspondiente.

15 QUINTO: Que, en virtud de lo anterior, este sentenciador estima que se ejerció el mecanismo contemplado en el inciso final del artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, ya que no se citó a audiencia de percepción documental para el 6° día, toda vez que los documentos pueden ser percibidos directamente en la carpeta electrónica de la causa.

16 Por lo anterior, se rechazará la alegación que señala que debieron ser exhibidos en audiencia de percepción documental.

17 SEXTO: Que, en cuanto a la alegación de que los correos electrónicos carece de formalidad alguna, no cuenta con firma que esta parte reconozca como tal, para dar autenticidad de quien la emite, ni consta que efectivamente haya sido emitida por quien aparece indicado, y asimismo, el contenido del mismo se extiende a una supuesta relación comercial entre terceros ajenos a los hechos a probar, y por consiguiente carece de integridad en su contenido, y en cuanto a que las fotografías carecen de fecha cierta, como asimismo, no tienen indicación de su origen, lugar que se fotografía ni personas en ellas reflejadas, las cuales , incluso ha sido adulteradas al ser borradas los rostros de quien



aparece en ella, por lo que esta parte desconoce su autenticidad , e indica que no corresponden a la propiedad en litigio ni a mejora alguna realizada en inmueble en litigio, y asimismo, no corresponde a un instrumento público, sino más bien a un instrumento diverso de orden digital emanada de un tercero, y extraído por un sistema virtual y por consiguiente, su incorporación corresponde a la establecida en el artículo 346 n° 3 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 348 bis de igual cuerpo legal.

18 Es posible indicar que no habiendo fundamentado la impugnación de forma categórica, conforme a lo dispuesto por el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, y teniendo en cuenta que las alegaciones vertidas por la parte demandada dicen más bien relación con el valor probatorio que tal instrumental tendría para acreditar los hechos que sirven de base a la acción materia de esta *litis*, circunstancia la anterior de exclusiva competencia del sentenciador, la objeción impetrada deberá ser desestimada, sin perjuicio del valor que en definitiva se le otorgue a los mismos.

19 II- En cuanto al fondo:

20 SÉPTIMO: Que la acción que ha entablado la demandante en estos autos es la resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

21 El artículo 1489 del Código Civil dispone lo siguiente: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

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

23 De esta forma, para que opere la condición resolutoria tácita, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) que se trate de un contrato bilateral; 2) que haya incumplimiento imputable de una obligación; 3) que quien la pide, haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación; y 4) que sea declarada por sentencia judicial<sup>1</sup>.

24 OCTAVO: Que, en cuanto a la existencia del contrato de promesa de compraventa y sus cláusulas ha quedado acreditado con la copia autorizada de contrato de promesa de compraventa de 15 de octubre de 2019, al que se le dará pleno valor probatorio en virtud de lo dispuesto en el artículo 1700 del Código de Bello; y de los propios dichos de la demandada vertidos en su contestación, ha sido posible establecer los siguientes hechos:

25 1.- La demandada prometió vender, ceder y transferir a la demandante, el que prometió comprar, aceptar y adquirir para sí, el inmueble inscrito a fojas 346 vuelta, número 550, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chanco del año 2003.

26 2.- En cuanto a la época en que se debía celebrar el contrato definitivo de compraventa, en la cláusula sexta se colige que se estipuló que el contrato de compraventa

<sup>1</sup> René Abeliuk Manasevich. “Las Obligaciones”, Tomo I, Quinta edición actualizada. Pág. 511.



sería celebrado dentro del plazo de un año a contar de la fecha de la celebración de la promesa, es decir hasta el 15 de octubre de 2020.

27 3.- El precio de la promesa de compraventa, es la suma total de treinta millones de pesos (\$30.000.000), valor que el promitente comprador pagará de la siguiente manera: a) con la suma de ocho millones de pesos (\$8.000.000) pagadero en éste acto, de contado, en dinero en moneda de curso legal, declarando la promitente vendedora recibirlo a su entera satisfacción y conformidad; el saldo de veintidós millones de pesos (\$22.000.000) pagadero una vez que se suscriba la escritura pública de compraventa definitiva, en ésta misma notaría.

28 De esta forma se encuentra establecida en estos autos la existencia de un contrato bilateral en los términos del artículo 1.439 del Código Civil, y el primero de los requisitos de la acción resolutoria que se intenta.

29 NOVENO: Que, en cuanto al segundo requisito, se ha de considerar que el incumplimiento de la obligación es la falta de satisfacción íntegra y oportuna de la obligación al tenor de ella. Hay incumplimiento cuando la obligación no se cumple, se cumple imperfectamente o se retarda su cumplimiento<sup>2</sup>. Para que el incumplimiento de lugar a la resolución del contrato, éste debe ser voluntario e imputable, esto es, con culpa o dolo del deudor<sup>3</sup>.

30 En el caso sub lite, ha quedado acreditado en estos autos que la demandada no dio cumplimiento a la principal obligación que nace del contrato de promesa, cual es, suscribir el contrato prometido. Hecho que la parte demandada no ha controvertido en estos autos, puesto que expresamente en su contestación ha señalado que no suscribió el contrato de compraventa dentro del plazo de un año contado desde la suscripción de la promesa, ya que no se ha acreditado lo diverso, al tenor de lo previsto en el artículo 1698 del Código Civil.

31 DÉCIMO: Que, del tenor de lo pactado en la cláusula segunda del referido contrato de promesa, se obtiene que la obligación consistente en la suscripción del contrato prometido es una obligación a plazo determinado, el que a la fecha en que se dedujo la acción sub lite, esto es, el día 8 de febrero de 2021, se encontraba vencido, y por lo que la obligación ya era exigible.

32 La obligación en análisis no es una obligación condicional, puesto que la suscripción del contrato prometido no dependía del hecho futuro e incierto, hecho que se obtiene del tenor del contrato que no fue controvertido por la demandada, quien tampoco acreditó una intención diferente en los contratantes en los términos de lo dispuesto en el artículo 1.560 del Código Civil.

33 UNDECIMO: Que, en la medida que la obligación de hacer sub lite es exigible, no acreditando el demandado la concurrencia caso fortuito, fuerza mayor u otra circunstancia

<sup>2</sup> René Abeliuk Manasevich. “Las Obligaciones”, Tomo II, Quinta edición actualizada. Pág. 793.

<sup>3</sup> René Abeliuk Manasevich. “Las Obligaciones”, Tomo I, Quinta edición actualizada. Pág. 517.



que justifique su incumplimiento, se debe concluir necesariamente que aquél le es imputable.

34 DUODECIMO: Que, en cuanto a que el actor haya cumplido o esté llano a cumplir su obligación correlativa, la demandada ha alegado en su contestación que la demandante no estaba en condiciones de cumplir la obligación pactada en la promesa consistente en pagar el remanente de dinero; sin embargo, con el documento denominado transferencias electrónicas, acompañado en el primer otrosí de presentación de 8 de febrero de 2021, que se tuvo por reconocido al tenor de lo dispuesto en el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, permite dar por establecido que con posterioridad a la celebración de la promesa de compraventa la demandante transfirió a la cuenta de la demandada la suma ascendente a \$1.236.000, a lo que se suma que de la promesa de compraventa se colige de la cláusula TERCERA a) que pagó la suma de \$8.000.000.

35 DECIMO TERCERO: Que en cuanto a la indemnización de perjuicios, en la cláusula QUINTA del contrato de promesa sub lite, las partes pactaron expresamente una indemnización de perjuicios en caso de incumplimiento, avaluando convencionalmente los mismos en la suma de \$5.000.000.

36 Respecto del punto, existe Certificado emanado de Nicolás Contenla Novoa, Notario Público de las comunas de Chanco y Pelluhue, el que da cuenta que Nancy Adriana Vega Vega se apersonó a cumplir la promesa de compraventa de 15 de octubre de 2019 el 29 de octubre de 2020, es decir, fuera del plazo convenido en el contrato de promesa.

37 Al respecto la Excm. Corte Suprema ha sostenido que *“la institución de la cláusula penal, presenta dos funciones esenciales: evaluar anticipadamente y convencionalmente los perjuicios y caucionar la obligación, siendo por tanto accesoria de la obligación principal. Su característica principal es fijar anticipadamente el monto de los perjuicios, es decir antes de que se produzcan, lo que la distingue de la indemnización legal y judicial cuya evaluación se realiza una vez ocurridos los mismos. De lo anterior se derivan las siguientes consecuencias jurídicas: que los perjuicios pueden faltar, que la inexecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio, el acreedor está exento de probar perjuicios, no siendo por último necesario distinguir entre daño emergente y lucro cesante, daños directos o indirectos, previstos o imprevistos, morales o materiales, ni se exige en los perjuicios relación de causalidad ni requisito alguno”*<sup>4</sup>.

38 Por su parte, el artículo 1.542 del Código Civil señala textualmente que *“habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inexecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio”*.

<sup>4</sup> Exma. Corte Suprema, en fallo dictado con fecha 19 de diciembre de 2005, en causa Rol 5475-2003, caratulada “Eduardo Marcelano Sabugo Telechea con Compañía Agrícola y Forestal El Alamo Ltda; Sociedad Inversiones Forestales S.A”



39 En virtud de lo anterior no cabe sino acoger la pretensión del actor, relativa a condenar al demandado al pago de la indemnización de perjuicios por la suma de \$5.000.000, como se dirá.

40 DECIMO CUARTO: Que, el resto de la prueba rendida por las partes, no altera lo razonado precedentemente.

41 En efecto, los correos electrónicos –los que se estiman como instrumentos privados y que no fueron reconocidos al tenor de lo regulado en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, en relación a lo dispuesto en los artículo 1702 a 1704 del Código Civil, por lo que no se le dará mayor valor probatorio- correspondientes a la Copia de correo electrónico con fecha 17 de febrero y 18 de febrero de 2020 enviado por don VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS, y respuesta de NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 18 de febrero de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 26 de febrero de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 26 de febrero de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NATHALIE AGÜERO ADRIAZOLA a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 02 de marzo de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 02 de marzo de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 18 de marzo de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NATHALIE AGÜERO ADRIAZOLA a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 02 de marzo de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 23 de abril de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NATHALIE AGÜERO ADRIAZOLA a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha con fecha 23 de abril de 2020; Copia de Correo electrónico recibido por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 10 de marzo de 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Chanco, con entrega de documentos; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 07 de mayo de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 27 de mayo de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 01 de junio de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a ANGELA BALBOA SANDOVAL con fecha 17 de agosto de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por ANGELA BALBOA SANDOVAL a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 17 de agosto de 2020;



Copia de Correo electrónico enviado por PABLO VELOSO ÁLVAREZ a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 04 de agosto de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 04 de agosto de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 25 de agosto de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 14 de septiembre de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 30 de septiembre de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 09 de octubre de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLAS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 15 de octubre de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 16 de octubre de 2020; Copia de Correo electrónico enviado por VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ a NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA con fecha 26 de octubre de 2020. 26. Copia de Correo electrónico enviado por NICOLÁS BALLESTEROS SEPÚLVEDA a VICTOR ENRIQUE ZAVALA PÉREZ con fecha 27 de octubre de 2020 y las fotografías.

42 En lo que dice relación con el Certificado de Hipotecas y Gravámenes Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, el acta de recepción definitiva de obras de edificación, la copia de plano, Certificado de afectación a utilidad pública de DIRECCION DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE PELLUHUE, con fecha de emisión 02 de abril de 2020, el Certificado de no expropiación, con fecha de emisión 18 de marzo de 2020, sobre Inmueble ubicado en Cardonal, comuna de Pelluhue, bajo Rol de avalúo N°00274 – 00371, el Certificado de copia vigente de registro de documentos propiedad, de Notario y Conservador de Bienes raíces de Chanco, bajo Registro de Documentos Propiedad N° 163-2003, con fecha de emisión 10 de marzo de 2020, el Certificado de Hipoteca y Gravámenes de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, bajo Folio N° 203359 y Carátula N° 43767, las Imágenes de la propiedad con arreglos realizados por don VICTOR ENRIQUE ZAVALA y con bienes que lo guarnecen, Imágenes de la propiedad al recepcionarlo por don VICTOR ENRIQUE ZAVALA, Imágenes transportando bidones para abastecerse de agua, imágenes de puerta destruida, Certificado de Registro de Prohibiciones de Conservador de Bienes Raíces de Chanco, bajo Carátula N° 43767, con fecha de emisión 10 de Marzo de 2020, Certificado de Registro de propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Chanco, bajo Carátula N° 43767, con fecha de emisión 10 de Marzo de 2020, fotografías de rotura de matriz, Contrato de trabajo de don VICTOR ENRIQUE ZAVALA, últimas tres liquidaciones de sueldo de don VICTOR ENRIQUE ZAVALA, parte policial por



denuncia realizada en 53a. Comisaría Lo Barnechea, Número 36, RUC 2100763786-9, de fecha 21 de agosto de 2021, por VIOLACIÓN DE MORADA. ART. 144, parte policial por denuncia realizada en 53a. Comisaría Lo Barnechea, Número 1493, RUC 2100893253-8, de fecha 02 de septiembre de 2021, por OTROS DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD, nada aportaron que permitiera resolver el conflicto jurídico.

43 Que, los testigos de la demandada, a juicio del Sentenciador, no tuvieron la entidad para hacer variar lo resuelto precedentemente, ya que la circunstancia que no se le otorgase el crédito hipotecario a la demandante, no necesariamente lo privaría de los recursos necesarios para dar cumplimiento al contrato prometido.

44

45 Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 1.439, 1.489, 1.542, 1.545, 1.552, 1.553, 1560 a 1566, 1.698 del Código Civil, artículos 144, 160, 170, 254, 341, 356, 383, 384, 385 del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

46 I.- Que, SE RECHAZA la objeción de documentos deducida por la demanda en el cuaderno 5, de objeción de documentos, a folio 2, de 20 de diciembre de 2021.

47 II.- Que, SE ACOGE la demanda deducida a lo principal de folio 1, de 8 de febrero de 2021, resolviendo el contrato suscrito por las partes el día 15 de octubre de 2019, y debiendo el demandado reintegrar a la demandante la suma de \$8.000.000.- (ocho millones de pesos) por concepto de pago de la primera parcialidad del precio de compraventa y la suma de \$1.236.000, que la demandante pagó con posterioridad a la promesa de compraventa.

48 III.- Que, se condena a la demandada al pago de la suma única y total de \$5.000.000.- (cinco millones de pesos) a favor de la demandante, a título de evaluación anticipada de perjuicios.

49 IV.- Que no se condena en costas a la demandada por estimar que tuvo motivos plausibles para litigar.

50 C-110-2020.

51 Dictada por don Guillermo Cofré Rivera, Juez Subrogante del Juzgado de Letras y Garantía con competencia en Familia y Laboral de Chanco.

En **Chanco**, a **catorce de Julio de dos mil veintidós**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: GSYDXXMSFSX