

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 13° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-33991-2017  
CARATULADO : GOUTELLE/LAGOS

Santiago, treinta y uno de Agosto de dos mil veinte

**VISTOS.**

Con fecha 22 de noviembre de 2017, comparece don Pablo André Acevedo Aguilar, abogado, en representación de don **Thierry Coutelle**, factor de comercio, ambos domiciliados para estos efectos en Agustinas N°1357, oficina 72, comuna de Santiago, quien interpone demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de don **Leydor Enrique Lagos Jeria**, ingeniero industrial, domiciliado en calle Miguel Ángel 2497 B, Condominio Leonardo Da Vinci, comuna de Calama, a fin de que se declare incumplido el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 13 de mayo de 2016, y en consecuencia se decrete su resolución con indemnización de perjuicios, en conformidad a los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Con fecha 4 de abril de 2018, se notificó la demanda a la demandada.

Con fecha 30 de abril de 2018, la demandada presenta escrito de contestación.

Por resolución de 11 de junio de 2010, se tuvo por contestada la demanda por la demandada, y se confirió traslado para la réplica.

Con fecha 15 de junio de 2018, la parte demandante presenta escrito de réplica.

Por resolución de 19 de junio de 2018, se tuvo por evacuado el trámite de la réplica, confiriendo traslado para la dúplica.

Con fecha 25 de junio de 2018, la parte demandada presenta escrito de dúplica.

Por resolución de 29 de junio de 2018, se tuvo por evacuado el trámite de la dúplica, citándose a las partes a la audiencia de conciliación.

Con fecha 24 de julio de 2018, se efectuó el llamado a conciliación, con la asistencia de ambas partes. Asimismo, mediante resolución, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los allí señalados, resolución notificada a ambas partes el 17 de octubre de 2018.

Con fecha 14 de diciembre de 2018, y encontrándose la causa en estado, se las citó a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que con fecha 22 de noviembre de 2017, comparece don Pablo André Acevedo Aguilar, abogado, en representación de don **Thierry Coutelle**, quien interpone demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de don **Leydor Enrique Lagos Jeria**, todos ya individualizados, a fin de que se declare incumplido el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 13 de mayo de 2016, y en consecuencia, se



decrete su resolución con indemnización de perjuicios, en conformidad a los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Refiere que con fecha 13 de mayo de 2016, las partes celebraron mediante instrumento privado contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble del cual es dueño, denominado Lote número sesenta y tres del plano de subdivisión de la parcela número seis del proyecto de Parcelación San Martín, que comprende el predio Hijueta Oriente y El Marco, comuna de Colina. Añade que el precio por la venta prometida del inmueble sería UF 15.750.-

Asimismo, indica que el demandado también se vinculó contractualmente con su parte en virtud de un contrato de arrendamiento, cuyas rentas en ningún caso se imputarían al valor del precio de la compraventa prometida, no obstante, a la fecha de la presentación de la demanda el demandado ya no vive en el inmueble antes individualizado.

Manifiesta que en las cláusulas cuarta a la sexta del contrato cuya resolución se solicita, se exponen una serie de condiciones para la suscripción de la compraventa prometida celebrar, destacando entre ellas la facultad del promitente comprador de dejar sin efecto el contrato, sin considerarse esto un incumplimiento, por el solo hecho de no encontrarse los títulos ajustados a derecho; la intermediación de la empresa Corredora de Propiedades “Cecilia Gimeno Propiedades”, tendiente a poner a disposición del demandado una serie de documentos propios del estudio de títulos; que el inmueble se encuentre con sus contribuciones y cuentas de servicio al día; entre otras, pero la más importante dice relación con la señalada en el párrafo segundo de la cláusula cuarta: “El promitente vendedor se obliga a poner a disposición del promitente comprador los títulos y antecedentes completos del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, dentro del plazo de veinte días corridos a contar de la fecha en la cual se presente a Cecilia Gimeno Propiedades, el Certificado de Recepción Definitiva de la ampliación, el cual debe ser emitido por la Municipalidad de Colina”. Añade que la existencia de la recepción final por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina, respecto de la ampliación antes aludida, constituyó una condición sine qua non para la suscripción del contrato de compraventa prometido celebrar; condición que fue íntegramente cumplida por su parte.

En ese mismo orden de ideas, indica que en el mismo contrato, cláusula sexta, se señaló respecto al plazo para el contrato prometido que: “La escritura de compraventa prometida se deberá suscribir por las partes, dentro del plazo de noventa días corridos a partir de la fecha en la cual se presente a Cecilia Gimeno Propiedades, el Certificado de Recepción Definitiva de la ampliación de la casa, siempre y cuando se haya cumplido las condiciones indicadas en la cuarta precedente.”

Funda su demanda en que pese a que el 23 de diciembre de 2016, su parte obtuvo el certificado de recepción final de la ampliación, el cual fue presentado a Cecilia Gimeno Propiedades en la misma fecha, debiendo contarse desde aquella el plazo de



noventa días corridos para la celebración del contrato de compraventa prometido, el que se cumplió el 23 de marzo de 2017, y que no obstante, pese a la insistencia de su parte, el demandado no concurrió a la celebración del contrato, transcurriendo más de 6 meses de retardo desde la fecha en que se debió celebrar la compraventa prometida.

Expone que las partes regularon en la cláusula octava que la negativa injustificada o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato, que impida la celebración del contrato de compraventa dentro del plazo estipulado en la cláusula sexta -90 días corridos contados desde la acreditación de la recepción final de la ampliación-, daría derecho a aquella que cumpla o se allane a cumplir, a exigir a su arbitrio y forzadamente, la resolución del presente contrato o el cumplimiento forzado de éste. Agrega que las partes avaluaron convencional y anticipadamente los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa en la suma de \$40.900.000.-, equivalentes al 10% aproximado del valor de la compraventa prometida, y que para facilitar el pago de la multa, ambas partes dejaron cheques girados por este monto a nombre de la otra, quedando estos documentos en poder de Cecilia Gimeno Propiedades.

Por todo lo anterior, previas citas doctrinarias, y en conformidad a lo dispuesto por los artículos 1439, 1489, 1535, 1545, 1546, 1551, 1553, 1556, 1557, 1558, 1560, y siguientes del Código Civil, solicita se declare que el demandado ha incumplido el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes litigantes el 13 de mayo de 2016, y en consecuencia, se decrete su resolución con la indemnización de perjuicios convencional señalada, además de los intereses y reajustes que procedan, con costas;

**SEGUNDO:** Que en lo principal de presentación de fecha 30 de abril de 2018, doña Cynthia Sandoval Vega, en representación de don Leydor Enrique Lagos Jeria, viene en contestar la demanda deducida en su contra, solicitando el total rechazo de la misma, en base a los antecedentes que se expondrán a continuación.

No desconoce la efectividad de haberse celebrado el 13 de mayo de 2016 entre las partes un contrato de promesa de compraventa del inmueble ya referido, junto con un contrato de arrendamiento del mismo, ni tampoco la efectividad de haberse entregado por parte del demandante el certificado de recepción definitiva de la ampliación a Cecilia Gimeno Propiedades. Sin embargo, esto último ocurrió 7 meses después de la firma del contrato de promesa, tiempo que excede al estipulado por las partes.

Refiere que el motivo principal del no cumplimiento del contrato prometido es que el Banco con el que se estaba gestionando el crédito hipotecario, demoró 7 meses en realizar los estudios de títulos respectivos y redactar la escritura de compraventa, solicitando varios exámenes médicos a su parte –en consideración al alto valor de la propiedad- y solicitando variada documentación del inmueble tanto a su parte como a la corredora de propiedades, inclusive al demandante.



Manifiesta que su intención siempre fue celebrar el contrato prometido, razón por la que durante todo el tiempo que su parte arrendó el inmueble, realizó diferentes arreglos a la propiedad, tales como: pintura de la propiedad completa, reparación de la piscina, instalación de portón corredero trasero de gran magnitud, entre otros.

Expresa que era el Banco de Chile quien debía realizar los estudios de títulos de la propiedad y redactar la escritura de compraventa, siendo ellos los que no realizaron las gestiones encomendadas, pese a la presión de su parte y de la corredora; en consecuencia, según indica es improcedente imputar a su parte la culpa de no firmar el contrato prometido.

Indica que la situación antes relatada, constituye la causal de inimputabilidad “Hecho de un tercero”, que exonera y libera de responsabilidad a su parte, cumpliéndose el primer requisito para que esta se constituya puesto que el hecho del tercero debe ser causa exclusiva única y determinante del daño para que se convierta en exoneratorio de responsabilidad, ya que fue el Banco de Chile el responsable del atraso y la no concreción del negocio. Por otra parte, el hecho del tercero debe tener las características de toda causa extraña, y en consecuencia, debe ser irresistible e imprevisible.

Solicita, previas citas doctrinarias y legales, tener por contestada la demanda, rechazándola, con costas;

**TERCERO:** Que, con fecha 15 de junio de 2018, la parte demandante presentó escrito de réplica y, con fecha 25 del mismo mes y año, la parte demandada presentó escrito de dúplica, en el que agrega que el abogado del Banco de Chile detectó que el poder otorgado al mandatario del promitente vendedor no consideraba facultades para transferir los derechos de agua del inmueble, quedando fuera de la escritura y debiendo efectuarse una nueva tasación; en consecuencia, se ha habría modificado el objeto del contrato prometido. Añade que el actor se habría negado a modificar el mandato, solicitando que se firmara de igual modo la escritura de compraventa sin los derechos de agua y con el mismo precio acordado, razón por la que el demandado se negó a firmar el contrato prometido;

**CUARTO:** Que, con fecha 24 de julio de 2018, se efectuó el llamado a conciliación, con la sola asistencia de ambas partes, procediendo el Tribunal a recibir la causa a prueba, por resolución de misma fecha, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los allí señalados, resolución que fue notificada a las partes el 17 de octubre de 2018;

**QUINTO:** Que la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos de su libelo, rindió la siguiente prueba documental:

- 1.- Copia de contrato de promesa de compraventa de fecha 13 de mayo de 2016;
- 2.- Alzamiento de gravamen, del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, de fecha 18 de enero de 2017;
- 3- Certificado de recepción definitiva, de fecha 23 de diciembre de 2016;



4.- Correo electrónico de Carlos Torrico, de fecha 6 de mayo de 2016, arquitecto;

6.- Once correos electrónicos, de fecha 1 y 6 de enero de 2017; de 2 de febrero de 2017; de 18, 19, 20, 24, 30 de julio de 2017; de 23 de agosto de 2017; de 11 de abril de 2018;

**SEXTO:** Que, por su parte, la demandada, rindió la siguiente prueba documental:

1.- Mandato Especial de Thierry Goutelle a Guillaume Marie Paul Yves Goutelle, de fecha 17 de mayo de 2016;

2.- Certificado de recepción definitiva, de fecha 23 de diciembre de 2016;

3.- Correo electrónico de Leydor Lagos a Patricio y Thierry de fecha 02 de febrero de 2017;

4.- Cadena de correos electrónicos desde el 17 de febrero al 21 de febrero de 2017;

5.- Correo electrónico de fecha 2 de marzo de 2017;

6.- Cadena de correos electrónicos de fecha 06 al 15 de marzo de 2017;

7.- Solicitud de exámenes médicos del Banco de Chile a don Leydor Lagos con fecha 25 de abril de 2017;

8.- Correo electrónico de fecha 17 de mayo de 2017;

9.- Cadena de correos electrónicos de fecha 20 de abril de 2017;

10.- Correo electrónico de fecha 5 de junio de 2107 del demandado Lagos al demandante Thierry Goutelle;

11.- Correo electrónico de Patricio Vidal de fecha 09 de junio de 2017 y de 12 de junio de 2017;

12.- Correo electrónico de fecha 29 de junio de 2017 donde el Banco de Chile recién envía correo electrónico aprobando el crédito hipotecario;

13.- Correo electrónico de fecha 18 de julio de 2017;

14.- Dos Correos electrónicos de fecha 19 de julio de 2017;

15.- Correo electrónico de 20 de julio de 2017;

16.- Correo electrónico de fecha 26 de julio de 2017;

17.-Carta donde el demandado señala que es dueño de los derechos de aprovechamiento de aguas de la propiedad y renuncia a la venta de ellos, de fecha 26 de julio de 2017;

18.- Correo electrónico de fecha 28 de julio de 2017;

**SÉPTIMO:** Que, son hechos de la causa, por así encontrarse acreditados en el proceso, los siguientes:

1.- Que, con fecha 13 de mayo de 2016, mediante un documento privado don Thierry Goutelle, en calidad de promitante vendedor y don Leydor Enrique Lagos Jeria, en calidad de promitante comprador, celebraron un contrato de promesa de compraventa, respecto al inmueble denominado Lote número sesenta y tres del plano de



subdivisión de la parcela número seis del Proyecto de Parcelación San Martín, que comprende el predio Higuera Oriente y El Marco, comuna de Colina, Región Metropolitana, cuyo título de dominio se encuentra inscrito a fojas 63809 número 57648 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2004;

En cuanto al precio prometido, la cláusula tercera refiere que se pactó un precio de UF 15.750.-, suma que el promitente comprador pagaría al promitente vendedor de la siguiente forma: a) UF3.940 al momento de suscribirse la escritura pública que de cuenta del contrato prometido, al contado, al contado, mediante depósito a plazo bancario o vale vista; b) UF 11.810 que el promitente comprador pagaría al momento de suscribirse la escritura pública que dé cuenta del contrato prometido mediante un mutuo hipotecario que un banco o institución financiera le otorgará por dicha cantidad en la misma escritura de compraventa.

En cuanto a la condición para la suscripción del contrato prometido, en la cláusula cuarta se pactó que aquella quedaría sujeta a la condición esencial que los títulos de la propiedad prometida vender se encuentren en orden y conforme a derecho, condición que se establece en exclusivo beneficio del promitente comprador, de modo que éste podrá siempre renunciar a la suscripción de la compraventa prometida por dicha causal, sin considerarse incumplimiento contractual.

Asimismo, el promitente vendedor se obligó a poner a disposición del promitente comprador los títulos y antecedentes completos del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, dentro del plazo de veinte días corridos a contar de la fecha en la cual se presente a Cecilia Gimeno Propiedades, el Certificado de Recepción Definitiva de la ampliación, el cual debía ser emitido por la Municipalidad de Colina

En cuanto a lo que se vende, la cláusula quinta refiere que se venderá la especie o cuerpo cierto, con todo lo edificado y plantado en él, en el estado que actualmente se encuentre, que es conocido por el promitente comprador, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas, libre de prohibiciones, hipotecas y gravámenes, embargos y litigios, sin deuda de Contribuciones de Bienes Raíces, gastos comunes, agua y otras, respondiendo el promitente vendedor de la obligación de saneamiento en conformidad con la Ley.

En cuanto a la firma de la escritura de compraventa, la cláusula sexta expresa que se debería suscribir por las partes dentro del plazo de noventa días corridos a partir de la fecha en la cual se presente a Cecilia Gimeno Propiedades, el Certificado de Recepción Definitiva de la ampliación de la casa, siempre y cuando se haya cumplido las condiciones indicadas en la cláusula cuarta.

En cuanto al incumplimiento del contrato, la cláusula octava señala que la negativa injustificada de cualquiera de las partes o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones declaradas en el presente contrato que impidan la suscripción y otorgamiento del contrato de compraventa prometido conforme a derecho y dentro del



plazo estipulado en la cláusula sexta, la entrega por parte del promitente vendedor de los documentos detallados en la cláusula cuarta, entre otros, darán derecho a aquella que cumpla, o se allane a cumplir, a exigir a su arbitrio y forzadamente, la resolución del contrato o el cumplimiento forzado de éste. Así como exigirle a la parte incumplidora, el pago de una multa como avaluación convencional y anticipada de los perjuicios causados, equivalente a la suma de \$40.900.000.-

2.- Que, el promitente comprador cumplió con la obligación de entregar el certificado de recepción definitiva de la ampliación de la casa a la corredora de propiedades Cecilia Gimeno Propiedades, como se encuentra estipulado en la cláusula sexta del contrato de promesa antes referido y para la cual no existía plazo para su cumplimiento;

3.- Que, la escritura pública de compraventa no fue suscrita por las partes;

**OCTAVO:** Que, previo a entrar en el fondo del asunto, conviene reiterar que la demandante ha deducido la acción de resolución de contrato de promesa de compraventa, con indemnización de perjuicios, por la cual pretende se declare resuelto aquel y se condene al demandado al pago de la suma de \$40.900.000.-, y que fue establecida en la cláusula octava del contrato como una avaluación convencional y anticipada de los perjuicios causados;

**NOVENO:** Que, de acuerdo al artículo 1489 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”.

A su vez, son requisitos copulativos del estatuto de responsabilidad contractual o elementos necesarios para que se genere la obligación de indemnizar perjuicios contemplada en aquél, la capacidad (que se tiene por acreditada en autos, ya que aquella se constituye como la regla general, y no se ha invocado en la especie ninguna causal de incapacidad reconocida por el legislador), el incumplimiento del deudor (derivada de una obligación contractual previa), el perjuicio del acreedor, la relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios, la imputabilidad del deudor (dolo o culpa), la inexistencia de una causal de exención de responsabilidad y la mora del deudor.

Que de acuerdo al artículo 1545 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”. A su turno el artículo 1546 del referido cuerpo de leyes prevé 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”.

Luego, el artículo 1554 de nuestro Código Civil, al regular el contrato de promesa, establece los requisitos copulativos que dicho acto jurídico debe cumplir para generar válidamente los derechos y obligaciones deseadas por las partes al momento de



su celebración, esto es, la escrituración del mismo, el hecho de prometerse la celebración de un contrato lícito o válido, la necesidad de establecer un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato prometido y la suficiente individualización de este último;

**DÉCIMO:** Que, atendido el tenor de la prueba instrumental individualizada en los razonamientos precedentes, en particular el contrato esgrimido, suscrito por ambas partes e inobjeto por la demandada, se tiene por establecida la existencia de un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble denominado Lote número sesenta y tres del plano de subdivisión de la parcela número seis del Proyecto de Parcelación San Martín, que comprende el predio Higuera Oriente y El Marco, comuna de Colina, Región Metropolitana, cuyo título de dominio se encuentra inscrito a fojas 63809 número 57648 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2004, celebrado entre las partes y que tuvo por principales cláusulas, las consignadas en el considerando séptimo de esta sentencia.

Luego, es claro que se ha escriturado dicha convención, que el contrato de compraventa prometido no es de aquellos que la ley declara ineficaces, además de pactarse un plazo para la celebración del contrato prometido -90 días corridos a partir de la entrega del certificado de recepción definitiva de la ampliación de la casa -, y singularizarse suficientemente la compraventa a celebrar, por lo que concurren todos los requisitos contemplados en el precitado artículo 1554 para que aquella tenga validez;

**UNDÉCIMO:** Que, para el correcto análisis de la acción incoada, corresponde establecer la modalidad a la que se encontraba sujeta la celebración del contrato de compraventa prometido, cuyo incumplimiento culpable se imputa al demandado.

Del tenor literal de la cláusula sexta del contrato de promesa aparejado por la actora, se colige que aquel se celebraría por las partes dentro del plazo de noventa días corridos a partir de la fecha en la cual se presente a Cecilia Gimeno Propiedades, el Certificado de Recepción Definitiva de la ampliación de la casa, y siempre que se hayan cumplido las condiciones de la cláusula cuarta, cuyo incumplimiento no fue alegado por la demandada en su contestación;

**DUODÉCIMO:** Que, el demandante a objeto de acreditar su diligencia en el cumplimiento de la obligación que a éste le correspondía en su carácter de promitente vendedor, acompañó a estos autos el Certificado de Recepción Definitiva de la ampliación de la casa y cuya entrega en diciembre de 2016 no fue controvertida por la parte demandada, toda vez que en su contestación reconoce que el documento fue entregado a la corredora de propiedades, reprochando solo el hecho que la entrega se hizo luego de 7 meses de celebrada la promesa de compraventa entre las partes.

En ese orden de ideas, cabe señalar que el reproche alegado no es tal, puesto que del propio contrato de promesa se desprende que al promitente vendedor no le corría plazo para efectuar la entrega del documento ya referido, encontrándose acreditado que





el actor estuvo llano a cumplir la obligación que a éste competía en el contrato prometido;

**DÉCIMO TERCERO:** Que, acreditada la existencia del contrato sub lite, así como que el demandante estuvo llano a cumplir la obligación que para él emanaba de dicho contrato, correspondía a la demandada acreditar a su vez el cumplimiento de las obligaciones que a ella correspondían en virtud del contrato de promesa celebrado o que el incumplimiento no le es imputable.

Que la demandada correspondiéndole hacerlo no presentó prueba alguna destinada a acreditar el cumplimiento por su parte de las obligaciones correlativas que le imponía el contrato de promesa. En ese contexto, la prueba rendida, especialmente los correos electrónicos, dan cuenta de gestiones tendientes a la obtención del crédito hipotecario y la demora en su aprobación, alegando en su contestación la existencia de inimputabilidad por “hecho de un tercero”, más precisamente del Banco de Chile, quien retraso el otorgamiento del crédito, sin embargo, erróneo sería entender que el otorgamiento del crédito era condición para la celebración del contrato prometido, toda vez que la única modalidad estipulada por las partes fue el plazo de 90 días corridos desde la entrega por el promitente vendedor del Certificado de Recepción Definitiva de la ampliación de la casa, resultando improcedente dicha alegación o defensa. Lo mismo ocurre con la alegación respecto a que el mandatario del promitente vendedor no poseía facultades para transferir los derechos de agua del inmueble;

**DÉCIMO CUARTO:** Que, de conformidad a lo señalado en los considerandos precedentes, ha quedado establecido, en primer término, que el promitente comprador ha incumplido su obligación de celebrar el contrato de compraventa prometido en el plazo expresamente prefijado por las partes, y en segundo lugar, que la demandante ha estado llana a cumplir con las obligaciones por ella asumidas, cuestión que conducirá a acoger la pretensión de esta última en orden a declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, tal como se consignará en lo dispositivo del fallo;

**DÉCIMO QUINTO:** Que, la demandante solicitó además que se condenara a la demandada al pago de los perjuicios causados por el incumplimiento del demandado, los cuales se encuentran avaluados previamente por las partes y equivalen a la cantidad de \$40.900.000.-, correspondiente al 10% del precio prometido pagar, según consta de la cláusula octava del contrato de promesa;

**DÉCIMO SEXTO:** Que la cláusula penal, de conformidad a lo establecido en el artículo 1535 del Código Civil es la pena a la que se sujeta una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación, la que consistirá en dar o hacer algo para el caso del incumplimiento o el retardo en la ejecución de la obligación principal.

Doctrinariamente cumple, pues tres funciones distintas, es una forma de avaluar convencional y anticipadamente los perjuicios, constituye una caución e importa una pena civil.



La función de evaluación previa y convencional de perjuicios se refuerza por el legislador en el artículo 1542 del citado cuerpo legal, al establecer que habrá lugar a exigir la pena, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio;

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, del tenor literal de la cláusula octava del contrato invocado por la actora, fluye la estipulación de la cláusula penal solicitada a título de indemnización de perjuicios, razón por la cual se accederá a ella;

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, la suma ordenada pagar lo será más reajustes de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor e intereses corrientes para operaciones no reajustables, ambos contados desde la fecha de notificación del presente fallo y hasta el pago efectivo;

**DÉCIMO NOVENO:** Que, atendido lo dispuesto por el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, estimando esta magistrado que ambas partes han litigado con motivo plausible, cada una soportará sus costas.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 173, 254, 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1473 y siguientes, 1535, 1545, 1546, 1553, 1554, 1560, 1564, 1698 y siguientes del Código Civil, se declara:

**I.- Se acoge** la demanda de 22 de noviembre de 2017, en cuanto se decreta la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, con fecha 13 de mayo de 2016;

**II.- Se condena a la demandada a indemnizar los perjuicios** evaluados por las partes en la cantidad de **\$40.900.000.-**, más reajustes de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor e intereses corrientes para operaciones no reajustables, ambos contados desde la fecha de notificación del presente fallo y hasta el pago efectivo;

**III.-** Cada parte pagará sus costas.

Notifíquese, Regístrese y Archívese en su oportunidad.

**Rol N° C-33991-2017**

Pronunciada por **Nancy Torrealba Pérez**, Juez Subrogante del Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, treinta y uno de Agosto de dos mil veinte**

