

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-6335-2023
CARATULADO : FLORES/KUSJANOVIC

Concepción, catorce de Marzo de dos mil veinticuatro.

VISTO:

A folio 1, comparece don Raúl Jofré Bustos, abogado domiciliado en calle Barros Arana n.º 492m oficina 145, Concepción, en representación de doña **Paula Flores Estay**, ingeniera civil, mismo domicilio, quien deduce demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato en contra de don **Álvaro Kusjanovic Riquelme**, médico cirujano, domiciliado en Av. Pedro de Valdivia, n.º 721, Torre 120 años, Sanatorio Alemán, Concepción.

Funda su demanda en que por instrumento público de fecha 29 de junio de 2022, otorgado ante el Notario Público de Concepción, don Juan Espinosa Bancalari, se suscribió entre Paula Andrea Flores Estay y don Álvaro Miguel Kusjanovic Riquelme, un contrato de Promesa de Compraventa y Arrendamiento.

Señala que el objeto del contrato era comprometer la compraventa del inmueble de propiedad de la demandante, correspondiente a dos propiedades contiguas ubicadas en el sector denominado Punta del Este, hoy calle El Cerrito número 48, comuna de Chiguayante. Este inmueble se encuentra inscrito a favor de la demandante a fojas 1.306, número 756 del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, correspondiente al año 2014.

Indica que la demandante se convirtió en promitente vendedora, mientras que el demandado se constituyó en promitente comprador.

Menciona que el precio de la venta sería de 16.000 Unidades de fomento en su equivalente en moneda nacional y que se celebraría en el plazo de un año, contado desde el 01 de agosto de 2022, de manera que debía celebrarse –a más tardar– el día 31 de Julio de 2023.

Expone que llegada la fecha de suscripción del contrato definitivo el promitente comprador no concurrió ni ha concurrido a la fecha a suscribir el contrato de compraventa prometido.

Explica que conforme a la cláusula cuarta del contrato de promesa, se pactó una cláusula penal de \$20.000.000, en caso de desistimiento de alguna de las partes.



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

Código: BZXMXZEJJ

Afirma que se ha configurado el incumplimiento contractual previsto expresamente en el contrato suscrito por las partes.

En cuanto al derecho, cita la norma de la ley del contrato del artículo 1545 del Código Civil, en relación con la condición resolutoria tácita del artículo 1489 del mismo cuerpo legal.

Razona que la indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, tiene lugar cuando se infringe una obligación preexistente entre las partes, fundamentalmente de origen convencional, y por asimilación, de otras fuentes extracontractuales. Cita doctrina, la que se da por reproducida.

Argumenta que se cumplen los requisitos del contrato de promesa.

En cuanto a los daños, asienta que ellos fueron valuados anticipadamente con la cláusula penal pactada por las partes.

Finaliza solicitando tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios y en definitiva condenar al demandado la pago de la suma de \$20.000.000, más intereses y reajustes, o la suma mayor o menor que este tribunal determine, con costas.

El demandado no contestó la demanda.

A folio 14, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, la que no se produjo por la rebeldía de la demandada.

A folio 15, se recibió la causa a prueba.

A folio 29, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1º.- Que, conforme a lo consignado en lo expositivo precedentemente, **Paula Flores Estay**, dedujo demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato en contra de don **Álvaro Kusjanovic Riquelme**, solicitando que este sea condenado al pago de \$20.000.000, con intereses, reajustes y costas, por los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la celebración de un contrato de venta prometido.

2º.- Que, el demandado no contestó la demanda, por lo que, ante su silencio, habrá que estimarse que niega los fundamentos en que se apoya la demanda. Es la denominada contestación ficta.

3º.- Que, con el objeto de acreditar los hechos en que se funda su demanda, el actor rindió la siguiente prueba:

DOCUMENTAL:

a.- Copia autorizada de escritura pública de promesa de compraventa, celebrada con fecha 29 de junio de 2022, ante la Notaría



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

Código: BZXMXZEJJ

Pública de Concepción de don Juan Espinoza Bancalari, número de repertorio 2591 de ese año, suscrita entre doña Paula Flores Estay, en calidad de promitente vendedora y don Álvaro Kusjanovic Riquelme, en calidad de promitente comprador.

En la cláusula primera se consignó que la promitente vendedora es dueña del inmueble inscrito a fojas 1306, número 756 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, correspondiente al año 2014.

En la cláusula segunda se pactó que la promitente vendedora vendería al promitente comprador, el inmueble indicado precedentemente.

En la cláusula tercera, se acordó que el precio de la venta sería de 16.000 Unidades de Fomento equivalentes en moneda nacional a la fecha del pago efectivo.

En la cláusula cuarta se convino que la parte que se desistiera de celebrar el contrato prometido, pagaría a la parte cumplidora, a título de cláusula penal, la suma de \$20.000.000, en dinero efectivo el mismo día del incumplimiento o a más tardar el último día del mes de vencimiento del plazo para la celebración del contrato prometido.

Especifica cómo caso de incumplimiento: a) Si dentro del plazo señalado en la cláusula sexta, se encuentre la escritura de compraventa prometida en notaria y lista para su suscripción, y estos no la hubieren suscrito por propia voluntad.

Se indicó que con el solo mérito del certificado otorgado por el Notario Público del plazo indicado en la cláusula sexta, faculta para exigir el cumplimiento de la cláusula penal.

En la cláusula sexta se concertó que el plazo para la celebración del contrato prometido sería de un año contado desde el 1 de agosto de 2022 y que podría celebrarse a más tardar el día 31 de julio de 2023.

b.- Certificado de fecha 17 de agosto de 2023, emitido por el señor Notario Suplente, don Gastón Aranís Quiroz, en reemplazo del notario titular de Concepción, don Juan Espinoza Bancalari, en donde consta que con fecha 25 de julio de 2023, se ingresó al libro de repertorios de esa notaría con el número 2782, escritura de compraventa entre doña Paula Flores Estay, como vendedora, y don Álvaro Kusjanovic Riquelme, como comprador, siendo firmada por doña Paula Flores Estay.

Certifica además que con fecha 17 de agosto de 2023, siendo las 18:00 horas, el instrumento antes indicado se encuentra pendiente de firma por parte de don Álvaro Kusjanovic Riquelme.



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

Código: BZXMXZEJJ

CONFESIONAL FICTA:

Consistente en absolución de posiciones del demandado don Álvaro Kusjanovic Riquelme.

Se hace presente que el demandado no compareció al primer llamado conforme a certificación de folio 20, ni a segundo llamado conforme a certificación de folio 23.

A folio 25 se aplicó el apercibimiento del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil.

El pliego de posiciones consta abierto a folio 26.

Conforme a lo anterior, el absolvente se tiene por confeso respecto de las siguientes posiciones:

1) Diga cómo es cierto y le consta que celebró un contrato de promesa de compraventa de inmueble con doña Paula Andrea Flores Estay.

Respuesta ficta: Es efectivo.

2) Diga cómo es cierto y le consta que dicho contrato fue otorgado por escritura pública de fecha 29 de junio de 2022 en la Notaría de Concepción a cargo de don Juan Espinosa Bancalari.

Respuesta ficta: Es efectivo.

3) Diga cómo es cierto y le consta que el precio fijado por las partes para la compraventa prometida fue de 16.500 UF.

Respuesta ficta: Es efectivo.

4) Diga cómo es cierto y le consta que se estableció como plazo para suscribir el contrato de compraventa prometido el día 31 de julio de 2023.

Respuesta ficta: Es efectivo.

5) Diga cómo es cierto y le consta que vencido el plazo señalado en la posición anterior usted no concurrió a suscribir el contrato de compraventa prometido, a pesar de que este se encontraba suscrito por la promitente vendedora, doña Paula Andrea Flores Estay.

Respuesta ficta: Es efectivo.

6) Diga cómo es cierto y le consta que su incomparecencia a suscribir el contrato de compraventa prometido fue voluntaria.

Respuesta ficta: Es efectivo.

7) Diga cómo es cierto y le consta que en el contrato de promesa de compraventa de 29 de junio de 2022 se realizó por las partes una valuación anticipada de perjuicios (Cláusula Penal) en caso de incumplimiento del contrato.

Respuesta ficta: Es efectivo.



8) Diga cómo es cierto y le consta que la referida evaluación anticipada de perjuicios se estableció en la suma de \$20.000.000.

Respuesta ficta: Es efectivo.

9) Diga cómo es cierto y le consta que usted se encuentra en mora de pagar la suma de \$20.000.000 a doña Paula Andrea Flores Estay.

Respuesta ficta: Es efectivo.

10) Diga cómo es cierto y le consta que usted ha incumplido voluntariamente el contrato de promesa de compraventa de 29 de junio de 2022 suscrito como promitente comprador con doña Paula Andrea Flores Estay, por lo tanto se encuentra obligado al pago de la cláusula penal de \$20.000.000 establecida en el referido contrato.

Respuesta ficta: Es efectivo.

4°.- Que, el demandado no rindió prueba alguna.

5°.- Que, son hechos de la causa, por no haberlo negado las partes o por haberse acreditado conforme a los medios de prueba allegados al proceso, los siguientes:

a.- Que, con fecha 29 de junio de 2022, ante la Notaría Pública de Concepción de don Juan Espinoza Bancalari, número de repertorio 2591 de ese año, se suscribió contrato de promesa de compraventa de inmueble, entre doña Paula Flores Estay, en calidad de promitente vendedora y don Álvaro Kusjanovic Riquelme, en calidad de promitente comprador.

b.- Que, llegada la fecha de celebración del contrato definitivo, este no fue suscrito por el demandado.

6°.- Que, el caso de autos se encuentra enmarcado dentro del régimen de responsabilidad contractual, es decir, aquel que nace por el incumplimiento de una de las obligaciones que impone el contrato y que, a causa de ello, se generan perjuicios a la contraparte diligente.

En la especie, el demandante ha escogido derechamente la indemnización de perjuicios evaluada anticipadamente mediante cláusula penal.

7°.- Que, conforme al artículo 1535 del Código Civil, la cláusula penal es “aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal”.

Así, “la cláusula penal es un contrato que tiene por vocación acceder a un contrato principal, para garantizar al acreedor que recibirá el cumplimiento por parte de su deudor. De constatarse el incumplimiento de



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

Código: BZXMXZEJJ

la obligación principal, nace por tanto el derecho del acreedor para exigir lo acordado en el contrato penal. Como la cláusula penal es a su turno igualmente un contrato, responde por tanto a las normas de la responsabilidad contractual para hacerse exigible. Lo anterior, con ciertos matices y excepciones”. (PRADO PUGA, Arturo. *Algunos aspectos de la cláusula penal en el derecho chileno*, Revista de derecho [Coquimbo. En línea]. Vol. 26, 2019.)

8°.- Que, conforme lo anterior, son requisitos para que opere la cláusula penal: a) El incumplimiento contractual; b) Imputabilidad; c) Constitución en mora; y d) Causalidad entre el incumplimiento y el daño.

9°.- Que, en cuanto al primer requisito, y atendida la naturaleza accesoria de la cláusula penal, el incumplimiento contractual que debe observarse es el del contrato principal. “La cláusula penal, de este modo, es una obligación condicional. Puede demandarse la pena si el deudor no ejecuta o retarda la obligación principal. (MEZA BARROS, Ramón. Manual de Derecho Civil. De las obligaciones. Editorial Jurídica de Chile, 2009. P. 146).

Corresponde entonces analizar el contrato principal y si este fue cumplido o no.

Al respecto, las partes fueron contestes (mediante la confesión ficta de folio 25 y 26), que celebraron con fecha 29 de junio de 2022, ante la Notaría Pública de Concepción de don Juan Espinoza Bancalari, en donde doña Paula Flores Estay, como parte promitente vendedora; prometió vender y ceder el inmueble de su propiedad inscrito a fojas 1306, número 756 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, correspondiente al año 2014, a don Álvaro Kusjanovic Riquelme, en calidad de promitente comprador.

El precio de la compraventa prometida sería de 16.000 Unidades de Fomento.

Finalmente, el plazo para la celebración de la compraventa prometida sería a más tardar el día 31 de julio de 2023.

De lo anterior también da cuenta la copia autorizada de contrato de promesa de compraventa acompañada a folio 1.

10°.- Que, uno de los requisitos del contrato de promesa conforme al artículo 1554 del Código Civil, es que ella contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.



En la especie, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes contiene un plazo para su celebración.

Al respecto, el artículo 1494 inciso primero del Código Civil, señala que “El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirlo”.

Así, conforme al tenor de la cláusula sexta del contrato de promesa, que establece que la venta definitiva debía celebrarse a más tardar el día 31 de julio de 2023, se concluye que el plazo era expreso, convencional y determinado

Luego, del certificado de ministro de fe acompañado a folio 1, ha quedado acreditado, por un lado, que la demandante cumplió con su obligación de remitir a notaría un borrador de la compraventa definitiva y firmar el instrumento respectivo manifestando su voluntad de respetar el acuerdo prometido; y por el otro lado, que el demandado, no ha suscrito la venta definitiva dentro del plazo estipulado para esos efectos.

De esta manera, no habiendo el demandado suscrito el contrato definitivo dentro del periodo establecido para ello, incumplió las obligaciones impuestas por el propio contrato de promesa, razón por la cual se tendrá por establecido el primer requisito.

11º.- Que, en cuanto al segundo requisito, al ser la responsabilidad contractual objetiva, corresponde al deudor penal acreditar que el incumplimiento no le es imputable o que actuó diligentemente.

En ese sentido, “la prueba que se produce en el proceso pretende suministrar una base en torno a los enunciados de hecho que justifican las pretensiones (acciones y excepciones) de las partes; ello pues, la aplicación de la ley o de los principios jurídicos en la sentencia, se hace respecto de una situación de hecho emanada de los escritos principales de la fase de discusión”. (CARRETA, ROMERO Y SILVA. Lecciones de derecho procesal Civil Juicio ordinario de mayor cuantía. Ediciones DER, 2023, P.86.).

En ese orden de ideas, conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, “cada sujeto procesal que introduce un enunciado de hecho que justifique sus peticiones deberá producir la prueba necesaria para que tal hecho quede establecido en el juicio, siempre que se trate de aquellos enunciados fácticos que requieran de prueba”. (CARRETA, ROMERO Y SILVA. Ob. Cit., P.86).

Conclúyase que, no habiendo el demandado rendido prueba alguna en el proceso en orden a acreditar que el incumplimiento contractual no le



es imputable, ha faltado a la carga impuesta por el *Onus Probandi*, y en consecuencia se tendrá por establecido el segundo requisito.

12°.- Que, respecto al tercer requisito, conforme a los artículos 1537 y 1551 número 3 del Código de Bello, basta con que haya transcurrido el plazo sin que se haya verificado la suscripción del contrato definitivo para que le deudor quede constituido en mora por el simple retardo, por lo que se tendrá por establecido el requisito en comento.

13°.- Que, en cuanto al cuarto requisito, conviene precisar que “la relación causal será importante en el contrato penal, solamente para verificar que el incumplimiento del deudor fue el que generó el daño. Comprobado lo anterior, la extensión de la reparación estará determinada por la propia cláusula penal, sin importar los demás elementos que se aplican generalmente en la evaluación de los perjuicios en responsabilidad contractual”. (PRADO PUGA, Arturo. *Algunos aspectos de la cláusula penal en el derecho chileno*, Revista de derecho [Coquimbo. En línea]. Vol. 26, 2019.)

Así, ha quedado demostrado que el incumplimiento se debió exclusivamente a la inacción del propio demandado, existiendo un nexo causal directo entre el hecho que sustenta la acción y el daño contemplado en la propia cláusula penal, razón por la cual el último requisito también se tendrá por verificado, y por consiguiente se accederá al cumplimiento de la cláusula penal, debiendo pagar la parte demandada al actor, la suma de \$20.000.000, sin reajustes ni intereses por no haberlo pactado las partes en el contrato de promesa latamente referido.

14°.- Que, el demandado fue completamente vencido, por lo que será condenado en costas.

Por estas consideraciones y según lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1546, 1551, 1552, 1557, 1559, 1698 del Código Civil y artículos 144, 160, 170, 318 del Código Civil, se declara:

I.- Que, **SE ACOGE, con costas**, la demanda de indemnización de perjuicios presentada a folio 1, y en consecuencia, el demandado **Álvaro Kusjanovic Riquelme**, deberá pagar a doña **Paula Flores Estay**, la suma de \$20.000.000, a título de evaluación anticipada de perjuicios por cláusula penal.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Rol 6335-2023



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

Código: BZXMXZEJJ

Dictada por Adolfo Ignacio Depolo Cabrera, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil. Concepción 12 de marzo de 2024.



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

Código: BZXMXZEJJ