

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 23° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-26163-2018
CARATULADO : INMOBILIARIA OLIVOS SPA/SILVA

Santiago, dos de Mayo de dos mil veintitrés

Vistos:

En autos Rol **C-26163-2018** comparece don Nicolás Ruiz-Tagle Ortúzar, abogado, en representación convencional de sociedad **Inmobiliaria Olivos Spa**, del giro de su denominación, ambos con domicilio para estos efectos en Avenida Nueva Tajamar N°481, Torre Sur, oficina 704, comuna de Las Condes, Santiago, interponiendo demanda en juicio ordinario de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don **Bernardo Raúl Silva Mejías**, comerciante, domiciliado en calle Gabriela Mistral N°2.280, comuna y ciudad de La Serena.

Expone que por escritura pública de fecha 04 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera, el demandado don Bernardo Raúl Silva Mejías prometió vender, ceder y transferir a Inmobiliaria Olivos Spa, quien prometió comprar, aceptar y adquirir para sí, el inmueble ubicado en la ciudad y comuna de La Serena, calle José Manuel Balmaceda número tres mil cuatrocientos diecinueve, inscrito a fojas 7.945 N°6.316 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena. El precio de la compraventa prometida se estableció en la cantidad de UF 9.200 y su celebración quedó sujeta al cumplimiento copulativo, íntegro y oportuno de las siguientes condiciones: a) Que el inmueble objeto de la promesa estuviere libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que embarazaren la posesión tranquila de la misma, salvo la o las hipotecas y prohibiciones que pudiese constituir el Banco financista del promitente comprador; b) Que el estudio de títulos se encontrare conforme a derecho según el criterio de la Fiscalía del Banco financista del promitente comprador; y c) Que el arrendatario a que se refirió la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, firmare con el promitente comprador, un nuevo contrato de arrendamiento en los términos y condiciones que las partes de dicho contrato de mutuo acuerdo establecieren.

Señala que en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa antes singularizada, al regular que la venta se haría ad corpus, en su parte final dejó constancia que el inmueble se encontraba arrendado al momento de su celebración, es decir al 04 de diciembre de 2017, a la sociedad REDGAN Spa., RUT 76.168.191-5, en virtud de un contrato de arriendo celebrado por instrumento privado de fecha 28 de octubre de 2016.

Indica que se estableció en la promesa ya indicada, que el contrato de compraventa prometido debía celebrarse dentro de los 120 días corridos siguientes a su suscripción, es decir, hasta el día 03 de abril de 2018.



Foja: 1

Explica que se estableció en la cláusula séptima de la promesa en análisis que si las condiciones antes indicadas no se cumplieran “...por razones que no le fueran imputables a ninguna de las partes...”, se entenderían fallidas sin penalidad. En relación a ello y en el caso de autos, la condición establecida en la letra c) de la cláusula sexta de la promesa indicada, no pudo verificarse dentro del plazo estipulado, por hechos manifiestamente culpables imputables al promitente vendedor consistentes en que luego de celebrada la promesa de compraventa con fecha 04 de diciembre de 2017, el promitente vendedor, sin mediar autorización alguna de esta parte, procedió a sustituir el contrato de arriendo citado en la promesa de fecha 28 de octubre de 2006 con la sociedad Redgan SpA., por otro contrato celebrado por escritura pública de fecha 20 de febrero de 2018 con la sociedad Bifesur SpA. Lo anterior significa que con anterioridad a la celebración de la compraventa prometida y pendiente el plazo para celebrar el contrato prometido, el arrendatario indicado podría haber inscrito en cualquier momento el arriendo indicado, de conformidad al artículo 1962 del Código Civil y su parte hubiera estado obligado a respetarlo durante toda su vigencia. Es así que mientras el contrato de arriendo celebrado por el promitente vendedor (a través de su sociedad Guanaqueros Cía. Ltda) con Redgan SpA – citado en la promesa – fue otorgado por instrumento privado con vigencia indefinida, el nuevo contrato celebrado por el promitente vendedor con Bifesur SpA, fue otorgado por escritura pública con una vigencia de 8 años plazo, con cláusula de libre desahucio sólo para el arrendatario, no así para el arrendador, eliminando el mes de garantía a favor de éste último y las multas en contra del arrendatario, entre otras.

Sostiene que de esta forma, la sustitución indebida realizada por el promitente vendedor del contrato de arriendo, con posterioridad a la celebración de la promesa indicada (y pendiente el plazo para otorgar el contrato prometido), frustró culpablemente la negociación de un nuevo un contrato de esta parte con el arrendatario del inmueble, por cuanto éste último no estuvo de acuerdo en establecer una vigencia distinta a los ocho años ya indicados y en otras condiciones distintas a las ya pactadas con el promitente vendedor.

Manifiesta que el demandado gravó indebidamente al inmueble en condiciones manifiestamente distintas y desmejoradas a las existentes al momento de la celebración de la promesa de compraventa, que resultaban ser esenciales para el promitente comprador, frustrando- así- la celebración del contrato prometido. En este contexto, no pudo pretender el promitente vendedor que esta parte hubiera estado dispuesta a aceptar las condiciones pactadas por éste por escritura pública con el arrendatario del inmueble, entre ellas, una renta fija durante ocho años plazo.

Agrega que el promitente vendedor no requirió de su arrendatario la carpeta tributaria de éste, tantas veces solicitas por el promitente comprador, a fin de haber podido éste último, evaluar, a mayor abundamiento, la solvencia del arrendatario.

Arguye que en las condiciones anteriores y llegado el día 03 de abril de 2018, último día que existía para celebrar el contrato prometido, éste no pudo ser celebrado por cuanto la condición establecida en la letra c) de la cláusula sexta de la promesa de compraventa, no pudo ser cumplida por los hechos imputables expresamente al promitente vendedor, antes descritos.

Señala que la mala fe del promitente vendedor resulta evidente, circunstancia que se demuestra por el hecho de haber sustituido unilateralmente el arriendo citado en la promesa de compraventa por otro en condiciones manifiestamente desmejoradas, pendiente el plazo para



«RIT»

Foja: 1

celebrar el contrato prometido, sin haber requerido el consentimiento previo de su parte. En consecuencia, debido al incumplimiento de contrato, interpone demanda de resolución del contrato de promesa de compraventa, ya indicada, más indemnización de perjuicios por la cantidad de UF. 1840 (20% del precio del contrato), a título de cláusula penal pactada, ascendente a esta fecha, a la suma de \$50.202.652, más reajustes, intereses y costas.

Previas citas legales, solicita tener por deducida demanda en juicio ordinario de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don Bernardo Raúl Silva Mejías, ya individualizado, acogerla a tramitación y en definitiva declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa ya singularizado, condenando al demandado al pago de la cantidad de UF. 1840, a título de cláusula penal pactada ascendente al 20% del precio contrato, ascendente a esta fecha, a la suma de \$50.202.652, más intereses, reajustes y costas.

Con fecha 11 de septiembre de 2018, se notificó al demandado Bernardo Raúl Silva Mejías personalmente.

A folio 14 – de fecha 17 de octubre de 2018- se tuvo por **contestada la demanda en rebeldía** del demandado Bernardo Raúl Silva Mejías.

A folio 47- de fecha 30 de abril de 2019- la demandante Inmobiliaria Olivos Spa, presentó su **réplica** y dijo reiterar los argumentos de su demanda.

A folio 50 – de fecha 20 de junio de 2019- se tuvo por evacuada la **dúplica** en rebeldía del demandado Bernardo Raúl Silva Mejías y se llamó a las partes a conciliación, sin que se produjese dada la inasistencia de ambas partes, conforme se certificó con fecha 10 de julio de 2019.

Rol C-21267-2018 del 15° Juzgado Civil de Santiago:

A folio 5 – de fecha 30 de julio de 2019- del cuaderno incidental se acoge el incidente de **acumulación** de autos, disponiéndose acumularse a este procedimiento el juicio **Rol C-21267-2018 del 15° Juzgado Civil de Santiago**. Así, en los autos referidos y conforme consta en el oficio agregado en el folio 4 del cuaderno principal, don Danilo Quiroga Arellano, abogado, en representación de don **Bernardo Raúl Silva Mejías**, comerciante, ambos con domicilio en Agustinas n°1.120, Oficina 86, comuna de Santiago, interpone **demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios** en contra de **Inmobiliaria Olivos SpA.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don José Francisco Andrés Ruíz-Tagle Ortúzar, ingeniero comercial, ambos con domicilio en Avenida Cuatro Esquinas n°1.617, local 119, comuna de La Serena.

Relata que por escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2017, repertorio n° 8.327-2017, otorgada ante don Rubén Reinoso Herrera, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de La Serena, celebró un contrato de promesa de compraventa con la demandada, por medio del cual su representado prometió, vender, ceder y transferir a Inmobiliaria Olivos SpA, el inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda n°3.419, comuna de la Serena, inscrito a su nombre a fojas 7.945 n° 6.316 en el Registro de Propiedad del año 2011 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, en el plazo de 120 días corridos contados desde el día de celebración de la referida convención, en la suma de 9.200 unidades de fomento.

Plantea que de acuerdo con las estipulaciones, las obligaciones del contrato de promesa de compraventa eran las siguientes:



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

Código: RXKJXFZBXQX

«RIT»

Foja: 1

I.- El promitente vendedor, se obligó a vender, ceder y transferir el señalado inmueble a Inmobiliaria Olivos SpA, en el plazo de 120 días corridos contados desde el día de celebración de la referida convención, en la suma de 9.200 unidades de fomento.

II.- La persona jurídica demandada en estos autos, promitente comprador, se obligó a adquirir este inmueble en el plazo y la suma antes señalados.

III.- La escritura de compraventa prometida debía suscribirse en el plazo de 120 días corridos contados desde el día de celebración de la referida convención o bien, en la que indique el banco otorgante del crédito debiendo informarlo el promitente comprador al promitente vendedor con la debida anticipación.

IV.- El precio antes señalado, 9.200 unidades de fomento, se pagaría de la siguiente forma: 1) La suma de 920 unidades de fomento serían pagadas por el promitente comprador al momento de suscribir la escritura pública que contiene el contrato de compraventa prometido, mediante vale vista endosable tomado a nombre de promitente comprador, debidamente endosado, que sería dejado con instrucciones al Sr. Notario que autorice el contrato prometido; 2) La suma de 8.280 unidades de fomento, que el comprador pagaría mediante un crédito hipotecario otorgado por algún banco o institución financiera.

Dice que como condición suspensiva, se sujetó la celebración del contrato de compraventa prometido al cumplimiento íntegro, oportuno y copulativo de las siguientes condiciones: I) Que el inmueble objeto del aludido contrato de promesa se encuentre libre de todo gravamen, embargo, prohibición o litigio que embarace la posesión tranquila del mismo, salvo la o las hipotecas y prohibiciones que pueda constituir la entidad bancaria otorgante del crédito; II) Que el estudio de títulos se encuentre conforme a derecho según el criterio de la fiscalía del banco otorgante del crédito; y III) Que el arrendatario a que se refiere la cláusula cuarta del referido contrato de promesa (Redgan SpA, rol único tributario n° 76.168.191-5), firme, con el adquirente, un nuevo contrato de arrendamiento en los términos y condiciones que las partes de dicha convención acuerden; se dejó constancia en la promesa que el inmueble se encuentra dado en arrendamiento a la Redgan SpA, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre de 2016.

Además, se acordó que en el evento en que cualquiera de las partes se negare injustificadamente o se desista de la celebración del contrato prometido, dará derecho a la otra parte a demandar a su arbitrio, la resolución del contrato de promesa de compraventa o su cumplimiento forzado, más una indemnización de perjuicios ascendente al 20 % del precio de la promesa, como pena; si una o varias de las condiciones señaladas precedentemente fallaren por causas no imputables a ninguna de las partes, se entenderán fallidas y el contrato de resolverá de pleno derecho.

Acusa los siguientes incumplimientos por parte de Inmobiliaria Olivos SpA:

1) No concurrió a la firma de la escritura pública que contenía el contrato de compraventa prometido, dentro del plazo estipulado en el contrato, es decir dentro de los 120 días corridos desde la celebración de la promesa, no obstante habérsele comunicado, por medio de correo electrónico el día 19 de marzo de 2018, el hecho de estar disponible para la firma la escritura de compraventa que contiene el contrato prometido en la Notaría Cifuentes, ubicada en Apoquindo n°3.076, oficina 6.021, comuna de La Condes; el referido correo fue enviado por doña María Victoria Calixto P., ejecutiva de gestión externa, prestador de servicios Banco de



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

Código: RXKJXFZBXQX

Foja: 1

Chile a la dirección de correo electrónico: fruiztagleo@gmail.com, perteneciente a don José Francisco Andrés Ruíz-Tagle Ortúzar, representante legal de la persona jurídica demandada en autos.

2) No dio cumplimiento a la obligación de obtener el crédito hipotecario que le permitiera financiar el saldo de precio, la suma de 8.280 unidades de fomento.

3) No dio cumplimiento a la obligación de suscribir con el actual arrendatario del inmueble (a que se refiere la cláusula cuarta del referido contrato de promesa), la empresa denominada Redgan SpA rol único tributario n°76.168.191-5, un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble, en los términos y condiciones que acordaren; ni siquiera consta que se haya celebrado un contrato de promesa de contrato de arrendamiento. Así las cosas, esta condición falló debido única y exclusivamente a la falta de diligencia de la persona jurídica demandada en autos, es decir, por una causa que le es imputable.

En consecuencia, la demandada ha incumplido las obligaciones estipuladas en el contrato y se ha constituido en mora en los términos del artículo 1551 N° 1 del Código Civil, todo lo cual autoriza a solicitar la resolución de acuerdo al artículo 1489 del mismo cuerpo legal.

Afirma que su representado – promitente vendedor- ha cumplido todas y cada una de las obligaciones exigibles que emanan del contrato.

Termina pidiendo, tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, en contra de Inmobiliaria Olivos SpA., representada legalmente por don José Francisco Andrés Ruíz-Tagle Ortúzar, ambos ya individualizados; acogerla en todas sus partes, con costas, declarando que ésta ha incumplido el contrato del promesa de compraventa individualizado en la presente demanda y decretar su resolución, con la obligación de pagar a título de cláusula penal la suma equivalente al 20% del valor del contrato prometido, esto es la suma de \$49.761.567.-, más reajustes e intereses o la que se determine, con expresa condenación en costas.

Con fecha 04 de septiembre de 2018, la demanda fue notificada a Inmobiliaria Olivos SpA., por medio de su representante, conforme el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

La demanda fue **contestada** por Inmobiliaria Olivos SpA., pidiéndose su rechazo con costas en mérito de los siguientes argumentos:

Señala no controvertir que: por escritura pública de fecha 04 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera, el demandante don Bernardo Raúl Silva Mejías prometió vender, ceder y transferir a Inmobiliaria Olivos SpA., quien prometió comprar, aceptar y adquirir para sí, el inmueble ubicado en la ciudad y comuna de La Serena, calle José Manuel Balmaceda número tres mil cuatrocientos diecinueve, inscrito a fojas 7.945 N° 6.316 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena. El precio de la compraventa prometida se estableció en la cantidad de UF. 9.200 y su celebración quedó sujeta al cumplimiento copulativo, íntegro y oportuno de las siguientes condiciones: a) Que el inmueble objeto de la promesa estuviere libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que embarazaren la posesión tranquila de la misma, salvo la o las hipotecas y prohibiciones que pudiese constituir el Banco financista del promitente comprador; b) Que el estudio de títulos se encontrare conforme a derecho según el criterio de la Fiscalía del Banco financista del promitente comprador; y c) Que el arrendatario a que se refirió la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, firmare con el promitente comprador, un nuevo contrato



«RIT»

Foja: 1

de arrendamiento en términos y condiciones que las partes de dicho contrato de mutuo acuerdo establecieron. La cláusula cuarta de la promesa de compraventa antes singularizada, al regular que la venta se haría ad corpus, en su parte final dejó constancia que el inmueble se encontraba arrendado al momento de su celebración, es decir al 04 de Diciembre de 2017, a la sociedad Redgan SpA., en virtud de un contrato de arriendo celebrado por instrumento privado de fecha 28 de octubre de 2016, en las condiciones específicas reguladas en dicho instrumento. Finalmente, se estableció en la promesa ya indicada, que el contrato de compraventa prometido debía celebrarse dentro de los 120 días corridos siguientes a su suscripción, es decir, hasta el día 03 de abril de 2018.

Por otra parte dice controvertir los hechos y los fundamentos de derecho invocados por el demandante por los motivos que se pasan a fundamentar:

El demandante imputa a su parte no haber concurrido a la celebración del contrato prometido, en circunstancias que el Banco financista de la operación, lo habría citado a su celebración, para luego indicar que la demandada, supuestamente, no habría obtenido dicho crédito. Ello, además de contradictorio, es absolutamente falso. Adicionalmente, señala que no habría celebrado un contrato de arriendo con el actual arrendatario del inmueble, en circunstancias que la condición de la promesa pactada en tal sentido, no pudo ser cumplida exclusivamente por dolo o culpa del demandante Sr. Bernardo Silva Mejías, pues luego de celebrada la promesa y con anterioridad a su vencimiento, el actor gravó la propiedad con otro contrato de arriendo distinto al citado en la misma, en condiciones absolutamente desmejoradas. Así, quien incumplió la promesa fue el demandante Silva Mejías y no su parte.

Asegura que al no haber incumplido la promesa, no procede la indemnización de perjuicios a favor del Sr. Bernardo Silva Mejías; en efecto, en la cláusula séptima del contrato de promesa, se estableció el derecho de la parte diligente para solicitar la resolución o cumplimiento forzado del contrato, más una multa por incumplimiento equivalente al 20% del precio de la compraventa, como pena. Pero que son falsos los incumplimientos que la contraria ha atribuido a su parte, conjuntamente con el hecho que la condición establecida en la letra c) de la cláusula sexta de la promesa de compraventa celebrada entre las partes, falló por hechos culpables imputables exclusivamente al promitente vendedor y demandante, y no a su parte, es que no concurren en autos hechos generadores de responsabilidad contractual por no existir incumplimiento alguno de inmobiliaria Olivos SpA. Destaca que la condición establecida en la letra c) de la cláusula sexta consistió en que para proceder a la celebración del contrato prometido, debía previamente celebrarse un nuevo contrato de arriendo del inmueble entre el arrendatario Redgan SpA. con Inmobiliaria Olivos SpA., dicho contrato a la fecha de vencimiento de la promesa no pudo ser celebrado por los hechos imputables a Bernardo Silva Mejías y de su responsabilidad, pues dicha condición falló por razones atribuidas a su dolo o culpa.

De esta manera, sostiene no concurren en autos los presupuestos de la condición resolutoria tácita, de conformidad a lo establecido en el artículo 1489 del Código Civil, pues su parte no incumplió la promesa y la indemnización de perjuicios que se ha solicitado es improcedente.

El demandante evacuó el trámite de **réplica**, ratificando los términos de la demanda y agregando que las personas jurídicas Redgan SpA, rol único tributario n° 76.168.191-5 y Bifedur



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

Código: RXKJXFZBXQX

«RIT»

Foja: 1

SpA, rol único tributario n° 76.818.321- K, tienen en la práctica una estrecha relación pues el representante legal de esta última es yerno del representante legal de la primera, y para efectos de su administración dividieron los locales comerciales y los de la Región de Coquimbo los maneja Enrique Figueroa, representante legal de Bifesur SpA, persona jurídica que suscribió el nuevo contrato de arrendamiento de fecha 2 de febrero de 2018. El único objeto del cambio de contrato fue “depurar” el anterior, pues se trataba de un subarrendamiento y además estaban mezcladas distintas situaciones que a juicio de su representado podían entorpecer la celebración del contrato de compraventa prometido, como por ejemplo: I) El contrato con Redgan SpA contenía una promesa de compraventa en virtud de la cual esta persona jurídica se obligaba a adquirir el inmueble dado en arrendamiento en la suma de \$185.000.000, de los cuales su representado debía la suma de \$15.000.000; II) No estipula plazo, es decir, es indefinido, y contrato actual dice que es a 8 años.

Asegura que el demandado, en conocimiento de esto, siguió adelante con los trámites destinados a materializar la compraventa prometida y el nuevo contrato de arrendamiento; es más, elaboró un contrato similar y llegaron a pleno acuerdo a este respecto con Bifesur SpA; sólo manifestaron que único punto al que se oponían es a la “cláusula de salida” y para remediar esta situación, su representado accedió a rebajar precio de la compraventa en \$10.000.000.-; así lo acordaron, incluso reuniéndose con este nuevo arrendatario y afinaron este nuevo contrato de arrendamiento.

A la vez, según probará su representado sí cumplió con la obligación de requerir de su arrendatario la carpeta tributaria de éste, tantas veces solicitas por el promitente comprador.

A folio 63 y después de cumplida la acumulación de los autos rol C-26163-2018 de este Tribunal y C-21267-2018 del 15° Juzgado Civil de Santiago, se recibió la causa a prueba, por medio de resolución que fue notificada a las partes, según consta en los estampados de folio 67 y 68.

Rol C-30089-2019 de este Juzgado:

Con fecha 08 de abril de 2020 en autos rol **C-30089-2019** de este Tribunal, de oficio se decretó la **acumulación de aquellos a estos**. En este juicio, la demanda fue interpuesta por don Bernardo Raúl Silva Mejías en contra de Inmobiliaria Olivos Spa, en idénticos términos a los efectuados en causa rol C-21267-2018 del 15° Juzgado Civil de Santiago y la demandada contestó la demanda, también en el mismo sentido.

En estos autos rol C-30089-2019, con fecha 25 de enero de 2019, se había tenido por evacuada la **réplica** en rebeldía del demandante; con fecha 10 de octubre de 2019, el demandado había presentado la **dúplica**, reiterando los argumentos de la contestación; con fecha 21 de marzo de 2019, se llamó a las partes a **conciliación**, sin que se lograra atendida la inasistencia de la demandada Inmobiliaria Olivos Spa; con fecha 23 de agosto de 2019, se había recibido la causa a prueba.

A folio 72 de estos autos C-26163-2018 – de fecha 03 de mayo de 2022- se dispuso la reactivación del término probatorio.

A folio 106 y con fecha 14 de octubre de 2022, se citó a las partes a oír sentencia, en los autos acumulados roles C-26163-2018, C-21267-2018 del 15° Juzgado Civil de Santiago y C-30089-2019 este Tribunal.

Considerando:



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

Código: RXKJXFZBXQX

Foja: 1

Primero: Que en estos autos acumulados han comparecido tanto don Nicolás Ruiz-Tagle Ortúzar, abogado de la sociedad **Inmobiliaria Olivos Spa**, interponiendo demanda en juicio ordinario de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don **Bernardo Raúl Silva Mejías**, y la primera en contra del segundo, interponiendo la misma demanda, todos ya individualizados, la que sustentan en los hechos y argumentos de derecho consignados en la parte expositiva de la presente sentencia, los que se dan por íntegramente reproducidos.

Segundo: Que notificadas las demandas en forma legal, aquella interpuesta por Inmobiliaria Olivos Spa en contra de don Bernardo Raúl Silva Mejías, se tuvo por contestada en rebeldía; en tanto que las demandas presentadas por don Bernardo Raúl Silva Mejías en contra de Inmobiliaria Olivos Spa, sí fueron contestadas y se pidió su rechazo.

Tercero: Que en cuanto al trámite de réplica, fue evacuado por el demandante Bernardo Raúl Silva Mejías en autos rol C-21267-2018 del 15° Juzgado Civil de Santiago, agregó a la demanda que las personas jurídicas Redgan SpA y Bifesur SpA, tienen una estrecha relación pues el representante legal de esta última es yerno del representante legal de la primera, y para efectos de su administración dividieron los locales comerciales y los de la Región de Coquimbo los maneja Enrique Figueroa, representante legal de Bifesur SpA, persona jurídica que suscribió el nuevo contrato de arrendamiento de fecha 2 de febrero de 2018; que el único objeto del cambio de contrato fue “depurar” el anterior, pues se trataba de un subarrendamiento y además estaban mezcladas distintas situaciones que a juicio de su representado podían entorpecer la celebración del contrato de compraventa prometido, como por ejemplo: I) El contrato con Redgan SpA contenía una promesa de compraventa en virtud de la cual esta persona jurídica se obligaba a adquirir el inmueble dado en arrendamiento en la suma de \$185.000.000, de los cuales su representado debía la suma de \$15.000.000; II) No estipula plazo, es decir, es indefinido, y contrato actual dice que es a 8 años. Asegura que el demandado – Inmobiliaria Olivos Spa- en conocimiento de esto, siguió adelante con los trámites destinados a materializar la compraventa prometida y el nuevo contrato de arrendamiento; es más, elaboró un contrato similar y llegaron a pleno acuerdo a este respecto con Bifesur SpA; sólo manifestaron que único punto al que se oponían es a la “Cláusula de Salida” y para remediar esta situación, su representado accedió a rebajar precio de la compraventa en \$10.000.000.-; así lo acordaron, incluso reuniéndose con este nuevo arrendatario y afinaron este nuevo contrato de arrendamiento.

La réplica también fue efectivamente evacuada por la Inmobiliaria Olivos Spa, manteniendo sus alegaciones.

Cuarto: En cuanto a la réplica, cada uno mantuvo sus argumentos.

Quinto: Que, de conformidad a la regla probatoria del artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta.

Prueba rendida por el demandante y demandado Inmobiliaria Olivos SpA:

Sexto: La demandante Inmobiliaria Olivos SpA rindió prueba documental por medio de la presentación del folio 1 del cuaderno de medida prejudicial, consistente en:

- 1.- Copia de inscripción de fojas 7.945 número 6.316 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011.
- 2.- Certificado de avalúo fiscal del inmueble rol N°297-6, comuna de La Serena.



Foja: 1

3.- Copia autorizada de la escritura pública de promesa de compraventa de fecha 04 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera, Repertorio N°8327-2017, otorgado por dicho Notario y firmada electrónicamente por éste con fecha 5 de diciembre de 2017.

4.- Copia de contrato de subarrendamiento de fecha 28 de octubre de 2016, celebrado entre Bernardo Silva Mejías en representación de sociedad Guanaqueros Cía Ltda., y sociedad Redgan SpA.

5.- Copia autorizada de la escritura pública de arrendamiento de fecha 20 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera, Repertorio N°1202-2018.

6.- Impresión de los correos electrónicos intercambiados entre Nicolás Ruiz-Tagle Ortúzar con don Felipe Corrales González, abogado de Bifedur SpA:

- Correo de Felipe Corrales (corrales.g@gmail.com) a Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) de fecha 28 de marzo de 2018, 13:04 hrs.

- Correo de Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) a Felipe Corrales (corrales.g@gmail.com) de fecha 28 de marzo de 2018, 13:09 hrs.

- Correo de Felipe Corrales (corrales.g@gmail.com) a Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) de fecha 28 de marzo de 2018, 13:13 hrs.

- Correo de Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) a Felipe Corrales (corrales.g@gmail.com) de fecha 28 de marzo de 2018, 13:24 hrs.

- Correo de Felipe Corrales (corrales.g@gmail.com) a Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) de fecha 28 de marzo de 2018, 17:08 hrs.

- Correo de Felipe Corrales (corrales.g@gmail.com) a Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) de fecha 2 de abril de 2018, 18:36 hrs.

- Correo de Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) a Felipe Corrales (corrales.g@gmail.com) de fecha 3 de abril de 2018, 10:48 hrs.

7.- Impresión de los correos electrónicos intercambiados entre el suscrito Nicolás Ruiz-Tagle Ortúzar con doña Cintia Ahumada, corredora de propiedades:

- Correo de Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com) a Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) de fecha 21 de marzo de 2018, 20:03 hrs.

- Correo de Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl) a Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com) de fecha 22 de marzo de 2018, 12:58 hrs.

- Mediante escrito folio 64:

8.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes del inmueble inscrito a fojas 7.945 N°6.316 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de fecha 08 de agosto de 2018.

9.- Acta Notarial, de fecha 21 de Noviembre de 2019, otorgada en la notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, en el que se incluyen los siguientes documentos:

- Copia autorizada de correo electrónico intercambiado entre Francisco Ruiz-Tagle (fruiiztagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA. y Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, de fecha 16 de noviembre de 2017,



«RIT»

Foja: 1

Asunto: Re: Rnv: Aceptación Oferta por Venta de Propiedad Comercial Balmaceda 3419 La Serena.

- Copia autorizada de correos electrónicos intercambiados entre Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, y Francisco Ruiz-Tagle (fruihtagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA. y de fechas 11 y 12 de diciembre de 2017, Asunto: Re: Contrato.

- Copia autorizada de correo electrónico enviado por Francisco Ruiz-Tagle (fruihtagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA. a Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, de fecha 21 de febrero de 2018, Asunto: Antecedentes arrendatario.

- Copia autorizada de correo electrónico intercambiado entre Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, y Francisco Ruiz-Tagle (fruihtagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA., de fecha 01 de marzo de 2018, Asunto: Operación Balmaceda.

- Copia autorizada de correo electrónico de respuesta intercambiado entre Nicolás Ruiz-Tagle (nruiztagle@amatruiztagle.cl), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA., y Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, de fecha 01 de marzo de 2018, Asunto: Operación Balmaceda.

- Copias autorizadas de correos electrónicos intercambiado entre Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, y Francisco Ruiz-Tagle (fruihtagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA., de fecha 13 de marzo de 2018, Asunto: Antecedentes Arriendo.

- Copia autorizada de correo electrónico intercambiado entre Francisco Ruiz-Tagle (fruihtagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA., y Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, de fecha 22 de marzo de 2018, Asunto: Datos solicitados.

- Copia autorizada de correo electrónico intercambiado entre la sociedad Guanaqueros Cía Ltda, cuyo representante es el demandado don Bernardo Raúl Silva Mejías, y Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, de fecha 20 de marzo de 2018, Asunto: Disponible para firma Sr(a) Inmobiliaria Olivos SpA. (Publica).

- Copia autorizada de correo electrónico intercambiado entre Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, y Francisco Ruiz-Tagle (fruihtagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA., de fecha 23 de marzo de 2018, Asunto: Contrato de Arrendamiento La Serena.

- Copia autorizada de set de correos electrónicos intercambiados entre don Nicolás Ruiz-Tagle Ortúzar (nruiztagle@amatruiztagle.cl), representante de la demandante y don Felipe Corrales González (corrales.g@gmail.com), abogado de Bifesur SpA, de fechas 28 de marzo de 2018 a 03 de abril de 2018, Asunto: Re: Local Comercial La Serena.

- Copia autorizada de correo electrónico intercambiado entre Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, y Francisco Ruiz-Tagle (fruihtagle@gmail.com), representante legal de Inmobiliaria Olivos SpA., de fecha 03 de abril de 2018, Asunto: Arrendamiento local Balmaceda.



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

Código: RXKJXFZBXQX

«RIT»

Foja: 1

- Copia autorizada de correo electrónico intercambiado entre doña Cintia Ahumada (flemingpropiedades@gmail.com), corredora de propiedades, y don Juan Huarapil Galvez (jhuarapilg@bancochile.cl), ejecutivo del Banco de Chile, de fecha 02 de mayo de 2018, Asunto: Carpeta de títulos con urgencia.

10.- Copia simple de correo electrónico intercambiado entre don Alfonso Bullemore Astete (abullemore@bancochile.cl), ejecutivo del Banco de Chile, y don Nicolás Ruiz-Tagle Ortúzar (nruiztagle@amatruiztagle.cl), abogado y representante de la demandante, de fecha **19 de marzo de 2018**, Asunto: RV: Disponible para firma Sr(a) Inmobiliaria Olivos SpA. (Confidencial),

Séptimo: Que la parte demandante Inmobiliaria Olivos Spa rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don **Fernando Adolfo Leng Gausset**, cuya declaración que consta a folio 97. Así, dijo al punto uno del auto de prueba que como le consta y tiene conocimiento la parte de don Bernardo Silva suscribió un contrato de promesa de compraventa con Inmobiliaria Olivos respecto del inmueble ubicado en calle Balmaceda 3419, si mal no recuerda. La referida promesa se suscribió mediante escritura pública, en el mes de diciembre del año 2017, en la notaría Reinoso de La Serena. Dicho contrato de promesa se sujetó a las condiciones de que el inmueble estuviese libre de gravámenes, sus títulos estuviesen ajustados a derecho y que el arrendatario vigente a esa época (la empresa REDGAN) suscribiese con inmobiliaria Olivos un nuevo contrato de arrendamiento, en las condiciones que estas acordasen.

Repreguntado sobre cuando debía celebrarse el contrato de compraventa prometido, respondió que cumplidas que fuesen las referidas condiciones, la compraventa definitiva debía celebrarse dentro de los 120 días corridos, contados desde la fecha de suscripción de la promesa (abril del 2018). Sobre cómo le consta todo lo anteriormente declarado, respondió que le consta por su calidad de abogado, en virtud de la cual participó y asesoró parcialmente en la referida operación. Si en su calidad de asesor, vio los títulos del inmueble objeto de la promesa y el contrato de arriendo que se encontraba vigente al momento de su celebración, respondió que efectivamente y como indicó con anterioridad, participó en el estudio de títulos del referido inmueble, revisando y analizando los mismos, así como los contratos vinculados a dicho inmueble, incluido el contrato de subarrendamiento suscrito entre Guanaqueros Limitada y Redgan Spa de fecha octubre de 2016. En cuanto si recuerda, de acuerdo a los antecedentes legales que revisó, quién era el representante legal de la sociedad Guanaqueros Limitada, respondió que si mal no recuerda, era el señor Bernardo Silva.

Contrainterrogado sobre si recuerda el nombre del representante legal de REDGAN Spa, respondió que si mal no recuerda era Manuel Larraín.

Al punto dos del auto de prueba, respondió que no fue posible suscribir el contrato de compraventa prometido, según entiende, debido al grave incumplimiento imputable al promitente vendedor, eso es, al señor Silva. Lo anterior, según le consta, ya que con posterioridad a la suscripción del indicado contrato de promesa el señor Silva suscribió un nuevo contrato de arrendamiento respecto del mismo inmueble, en el mes de febrero del año 2018, con la empresa BIFESUR Spa, en condiciones evidentemente muy desfavorables para el promitente comprador (Olivos), lo cual resultaba incongruente con la tercera condición establecida en la referida promesa, es decir, que Olivos suscribiese un nuevo contrato de arrendamiento con la empresa REDGAN. Cuando se refiere a condiciones evidentemente desfavorables, según



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

Código: RXKJXFZBXQX

Foja: 1

recuerda, el nuevo arrendamiento suscrito con BIFESUR, a diferencia del arrendamiento suscrito con REDGAN, contemplaba un plazo de duración de 8 años, quedando facultado el arrendatario para desahuciarlo libremente y en cualquier momento, no estableciéndose multas de ningún tipo en el evento de incumplimientos por parte del arrendatario y no exigiendo el pago de garantía alguna para el fiel cumplimiento del contrato. Dado lo anterior y por un hecho absolutamente imputable al señor Silva, derivado de su mero arbitrio y voluntad, este incumplió una de las condiciones esenciales establecidas en la referida promesa, al momento de verse impedida la promitente compradora a suscribir un nuevo arrendamiento con la empresa REDGAN.

Por otra parte, el indicado arrendamiento suscrito por el señor Silva y BIFESUR fue acordado mediante escritura pública, la cual potencialmente pudo ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, pudiendo constituir un gravamen relevante del cual no tenía por qué hacerse cargo la promitente compradora.

Como dijo anteriormente, le consta lo que ha declarado por su participación profesional en la referida operación, oportunidad en la cual pudo revisar toda la documentación respectiva, incluido desde luego, los señalados contratos de arrendamiento.

Repreguntado si el contrato de arrendamiento celebrado por el promitente vendedor con la sociedad REDGAN, fue otorgado por escritura privada o por escritura pública, respondió que en estricto rigor, existía un contrato de arrendamiento entre don Bernardo Silva y la empresa Guanaqueros Limitada. Esta última, fue quien a su turno dio en arrendamiento (subarrendamiento) el referido inmueble a la empresa REDGAN. Dicho contrato de subarrendamiento fue otorgado por instrumento privado en octubre del año 2016. En cuanto a que vigencia se encontraba estipulada en el contrato entre Guanaqueros Limitada representada por Bernardo Silva, y de su propiedad, con REDGAN en calidad de subarrendatario, respondió que si mal no recuerda era a plazo indefinido. Respecto a si luego de la celebración de la promesa, Bernardo Silva pidió autorización o no a Inmobiliaria Olivos para reemplazar el contrato de arrendamiento citado en la referida promesa, respondió que al menos de los antecedentes que tuvo a la vista para efectos de su asesoría profesional, no vio autorización alguna a este respecto, ni constancia alguna de que dicha autorización se hubiese otorgado. Sobre a qué se refiere por condiciones desmejoradas en el nuevo contrato celebrado entre Bernardo Silva y la sociedad BIFE SUR, respondió que según su parecer y opinión profesional, si se compara el contrato de arrendamiento existente entre Guanaqueros y REDGAN, con el suscrito con posterioridad entre el señor Silva y Bifesur, ambos referidos al mismo inmueble, este último contenía términos y condiciones menos favorables para la parte arrendadora en comparación con el primer contrato antes citado. En efecto, el nuevo arrendamiento en la práctica contenía un plazo fijo y obligatorio para una sola de las partes (arrendador), ya que el arrendatario quedó facultado expresamente para desahuciarlo en cualquier momento durante su vigencia, mediante un simple aviso con 30 días de anticipación, facultad que no se encontraba contenida en el contrato de arrendamiento suscrito con la empresa Redgan. Asimismo, este nuevo contrato de arrendamiento no contemplaba sanción alguna por eventuales incumplimientos del arrendatario (multas) ni se contempló garantía alguna para caucionar dichos eventuales incumplimientos (mes de garantía), tal y como se acostumbra a estipular prácticamente en la totalidad de los contratos de arrendamientos de inmueble, al menos en



Foja: 1

relación con aquellos en los que profesionalmente me ha tocado ver o participar. Lo anteriormente señalado podía significar, en la medida que la promitente compradora hubiese debido respetar dichas condiciones desfavorables, verse obligada a una situación contractual muy distinta y menoscabada, desde su punto de vista, en comparación con los términos y condiciones existentes y establecidos en el contrato de arrendamiento vigente con la empresa Redgan. En cuanto a por qué entonces no se celebró el contrato prometido, respondió que según entiende y deduce, la promitente compradora, tras verificarse el incumplimiento por parte del señor Silva a una de las condiciones esenciales establecidas en la promesa, no quiso exponerse a verse obligada a cumplir y respetar un contrato de arrendamiento en condiciones evidentemente desfavorables para ella respecto del inmueble que pretendía comprar.

Contrainterrogado sobre cuándo se enteró de este supuesto grave incumplimiento contractual, respondió que tomó conocimiento de ello al revisar el contrato de arrendamiento suscrito por instrumento público entre el señor Silva y la empresa Bifesur. No recuerda bien si dicho instrumento público llegó a sus manos en el mes de marzo o comienzos de abril de año 2018. Respecto a cuándo se enteró de este grave incumplimiento contractual, si se lo hizo saber al promitente vendedor, respondió que nunca tuvo ni ha tenido contacto ni comunicación alguna con el promitente vendedor señor Silva. Sobre cuándo se enteró de este grave incumplimiento contractual, si se lo hizo saber al promitente comprador respondió que la citada escritura pública de arrendamiento le fue proporcionada por la propia promitente compradora, por tanto, quien tomó conocimiento con anterioridad a que él lo hiciera. Si con posteridad a que el promitente comprador tomó conocimiento de este incumplimiento, siguió adelante con el proceso de escrituración de la compraventa definitiva, respondió que desconoce lo anterior ya que su labor profesional solo se limitó respecto a dicha operación, al estudio de los respectivos títulos y antecedentes del referido inmueble. Sobre si sabe quién es el representante legal de Bifesur Spa, respondió que no lo recuerda. Respecto a cuál es la condición contenida en el contrato de promesa que fue incumplida por el promitente vendedor, respondió que dicha condición, según cree haber declarado con anterioridad, consistía en que el promitente comprador (Inmobiliaria Olivos) suscribiese con el arrendatario del referido inmueble, vigente a la época de suscripción de la citada promesa de compraventa (Redgan) un nuevo contrato de arrendamiento, en los términos y condiciones que Olivos y Redgan acordasen. En relación a cuándo se debía celebrar ese contrato de arrendamiento, respondió que no recuerda en estos momentos si la referida promesa contenía expresamente o no un plazo para la suscripción de dicho nuevo contrato de arrendamiento. Pero si resulta evidente que dicha condición falló desde el momento que el señor Silva suscribió mediante instrumento público un nuevo contrato de arrendamiento con la empresa Bifesur, en el mes de febrero de 2018, esto es, encontrándose aún vigente el plazo convenido, entre promitente comprador y promitente vendedor, para la suscripción de la compraventa prometida, plazo que vencía en abril de 2018.

Al punto tres del auto de prueba, respondió que según su opinión profesional, los perjuicios que el incumplimiento grave imputable a alguna de las partes contratantes del referido contrato de promesa generase a una de ellas, fue una situación prevista y acordada expresamente en la indicada promesa. En efecto, ante tal situación las partes avaluaron en forma anticipada dichos perjuicios, sancionando el incumplimiento mediante la obligación de pago de una multa ascendente al 20 por ciento del precio de la compraventa prometida (cláusula penal). Le consta



Foja: 1

lo anterior, ya que en el contexto de su asesoría profesional debió revisar y analizar la indicada promesa de compraventa.

Asimismo rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don **José Arturo Urzúa Osorio**, cuya declaración que consta a folio 97. Así, dijo que el juicio de acuerdo con lo que se le informó cuando se le solicitó que concurriera como testigo, es un contrato de promesa de compraventa de un inmueble ubicado en la Avenida Balmaceda en La Serena, se celebró entre la parte demandada como promitente vendedor y la parte demandante como promitente compradora, esto en el mes de diciembre del año 2017, a principios de diciembre. La promesa fijó un precio, condiciones de venta y plazos para su ejecución, el plazo que contempló el contrato para la firma del contrato prometido fue de 120 días seguidos, a la suscripción de la promesa. Las condiciones a la que se sujetó la promesa fueron tres; la primera de ellas, que el inmueble no se encontrara gravado, embargado o bajo litigio; la segunda, que los títulos de dominio se encontraran ajustados a derecho; y la última condición, que no es estándar en un contrato de promesa como las dos primeras que son más habituales, consistía en que la parte promitente compradora pudiera negociar las condiciones de renovación o un nuevo contrato del arrendamiento a que se encontraba sujeto a esa época (diciembre de 2017) el inmueble prometido vender, con la sociedad Redgan desde octubre de 2016. El contrato también contempló un esquema de multa por incumplimiento de las obligaciones de las partes con una evaluación anticipada de los perjuicios de un monto igual al 20 por ciento del precio prometido y la excepción a esta multa, que debía acompañar a la ejecución forzada o resolución del contrato, como derecho para la parte cumplidora era la imposibilidad de cumplimiento por causa que no fuera imputable a la responsabilidad de alguna de las partes. Le consta lo anterior ya que tuvo la oportunidad de revisar la promesa de compraventa y siguió el proceso posterior, ya que el señor Nicolás Ruiz-Tagle le ofreció invertir en el negocio que consistía en adquirir posteriormente derechos en el inmueble sub lite y obtener la rentabilidad proveniente de la renta de arrendamiento y eventual posterior venta. Por ello en esa oportunidad le solicitó a Nicolás Ruiz-Tagle copia de los contratos y de las posteriores gestiones que se realizaron, comunicaciones con el promitente vendedor. Ello ya que es abogado y quería revisar tanto el contrato como los títulos del inmueble para definir su decisión de invertir.

Repreguntado, qué relación tiene el señor Ruiz-Tagle con Inmobiliaria Olivos, respondió que el señor Ruiz-Tagle es socio y administrador de la sociedad Inmobiliaria Olivos, y la utiliza para realizar inversiones inmobiliarias.

Al punto dos del auto de prueba dijo que la parte promitente vendedora, demandada de autos, incumplió las obligaciones que para ella emanaban del contrato, ya que mediante la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble prometido vender, a un tercero y ello mediante escritura pública, impidió que la promitente compradora pudiera negociar y suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con la sociedad Redgan, arrendataria del inmueble a diciembre de 2017, época en que se celebró la promesa y se convino la tercera condición para la suscripción del contrato prometido, que a su entender por su calidad de abogado, y además como interesado en invertir en este negocio, impidió que la promitente compradora pudiera renovar o suscribir el contrato con Redgan. Quiere acotar que la circunstancia en que suscribió este segundo arrendamiento con un tercero que era Bifesur, esto es a través de escritura pública que al anotarse al margen de la inscripción de dominio del inmueble sería oponible al nuevo



Foja: 1

propietario o adquirente y sin embargo, el promitente vendedor no informó esta circunstancia esencial a la promitente compradora, ni el nuevo arrendatario practicó, al menos de inmediato, no sabe si lo hizo con posterioridad al cumplimiento del plazo de la promesa, la anotación marginal antes referida. Lo cual pudo producir un perjuicio mayor al promitente comprador en caso de haber comprado el inmueble gravado con este arrendamiento. Igualmente, al no poder cumplirse la tercera condición, se activó el derecho para la promitente compradora de resolver el contrato y exigir el pago de la multa por este incumplimiento, consiente y deliberado de la promitente vendedora. Le consta lo anteriormente declarado ya que como indicó anteriormente, evaluaba a esa época invertir adquiriendo derechos sobre el inmueble a la Inmobiliaria Olivos, por lo que, como también señaló, en esa época además de solicitar copia de los títulos y del contrato de promesa, le solicitó al señor Ruiz-Tagle que le remitiera copias de los correos y comunicaciones relacionadas al negocio. De esta forma tuvo conocimiento de la existencia de este nuevo contrato de arrendamiento y tuvo oportunidad de revisarlo.

Repreguntado en qué condiciones se encontraban estipuladas en el contrato de arrendamiento celebrado por el promitente vendedor a través de su sociedad Guanaqueros con la sociedad Redgan, y qué condiciones se estipularon en el contrato celebrado entre el señor Silva y la sociedad Bifesur, respondió que el primer contrato, de acuerdo a lo que puede leer cuando lo revisó, correspondía a un contrato de arrendamiento de inmueble simple y estándar suscrito por instrumento privado con un precio de 60 UF mensuales, de duración indefinida lo que permitía su desahucio por las partes en el ejercicio de los derechos que establece la ley para este tipo de contrato de duración indefinida, con elementos típicos como multas por incumplimiento o atrasos y la obligación de mantención de un mes de garantía. Recuerda además como particularidad que le llamó la atención cuando lo revisó, que el contrato preveía el tratamiento del pago de la última renta en caso de que la arrendataria comprara el inmueble, pero no se preocupó, ya que no estaba establecido como una opción de compra y la firma del contrato de promesa con Inmobiliaria Olivos lo llevó a entender que esa idea de compra del inmueble por parte de Redgan no había prosperado. Es todo lo que recuerda de ese contrato. En el contrato de arrendamiento con Bifesur, primero se otorgó mediante escritura pública y no instrumento privado, por lo que permitía a la arrendataria anotarlo marginalmente en la inscripción de dominio de la propiedad y oponerlo al nuevo propietario. Este contrato se fijó o se pactó por un plazo de 8 años, no contemplaba multas para el arrendatario, tampoco contemplaba el otorgamiento de un mes de garantía, y finalmente, y quizás lo más grave, reservaba el derecho para desahuciar el contrato solo para el arrendatario. Eso es las condiciones básicamente que recuerda. Respecto a por qué no pudo celebrarse el contrato prometido, respondió que el contrato prometido no pudo celebrarse ya que por un acto deliberado del promitente vendedor y no informado a la promitente compradora, se imposibilitó absolutamente el cumplimiento de la tercera condición establecida en la promesa de compraventa, acota que esta condición era precisamente una condición especial y particular de este contrato, ya que las dos primeras son condiciones habituales en cualquier contrato de promesa de compraventa de inmueble. En consecuencia, la inclusión de esta tercera condición contenía o representaba el interés esencial para contratar de la promitente compradora por cuanto su decisión de contratar dependía y había evaluado la posibilidad de obtener rentas del inmueble con el contrato de arrendamiento con la empresa Redgan. Agrega que en su calidad de potencial inversionista



Foja: 1

evaluó como extremadamente riesgoso participar en la inversión atendida esta nueva circunstancia y en particular, que se haya suscrito el nuevo contrato de arrendamiento, sin informar a la promitente compradora y que la nueva arrendataria no hubiese anotado marginalmente el contrato, pudiendo hacerlo.

Contrainterrogado sobre cómo y cuándo se enteró de este grave incumplimiento contractual, respondió que tomó conocimiento de este incumplimiento a la vuelta de sus vacaciones ese año, durante el mes de marzo del año 2018. Lo anterior, a través de la información que copiaba Nicolás Ruiz-Tagle, de acuerdo a la solicitud que como señaló en una pregunta anterior, había formulado en cuanto ser copiado de las comunicaciones y antecedentes relacionados al negocio. Sobre si sabe si es que Olivos Spa siguió adelante con el proceso de escrituración de la compraventa definitiva, respondió que tiene conocimiento que se realizaron gestiones para evaluar el riesgo que representaba este nuevo contrato de arrendamiento y para ello, se solicitó antecedentes tributarios de la nueva arrendataria (Bife Sur) los que nunca se recibieron. Estas gestiones se materializaron mediante solicitudes al promitente vendedor hasta antes del cumplimiento del plazo establecido en la promesa, pero al no recibirse ellos y haberse constatado la imposibilidad de cumplimiento de la tercera condición a que se sujetaba la promesa, producto de la actuación deliberada y oculta del promitente vendedor de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por escritura pública, la promitente compradora no pudo concurrir a suscribir la compraventa prometida por cuanto mediaba el incumplimiento de la condición esencial para ello. No pudo suscribir el contrato prometido porque no se había cumplido la condición. Sobre si tiene conocimiento que desde la notaría Cifuentes se remitió a los representantes de Olivos Spa un borrador de la escritura del contrato de compraventa definitivo señalándoseles un plazo para concurrir a la firma de la compraventa definitiva, respondió que no tiene conocimiento de lo anterior por cuanto, una vez que tomó conocimiento de la existencia del nuevo contrato de arrendamiento y sus circunstancias arriba descritas, manifestó al señor Ruiz-Tagle que a su entender no se habían cumplido las condiciones para avanzar con la promesa de compraventa prometida por incumplimiento del promitente vendedor. Igualmente, si es que se remitió un borrador de la compraventa desde la notaría señalada por el abogado, esto habría constituido un acto unilateral de la promitente vendedora, no oponible por ello a la promitente compradora, ya que el contrato de promesa había fallado previamente por la falta o la imposibilidad de cumplimiento de la condición suspensiva establecida como tercera condición en el contrato de promesa. Respecto a cuál es la condición suspensiva establecida en el contrato de promesa, respondió que la tercera condición consistía en que previo a la firma del contrato prometido la promitente compradora debía poder negociar y convenir la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento con la, entonces arrendataria, Redgan. Lo anterior estima como abogado que podría haberse realizado a través de una promesa de arrendamiento que contuviera condiciones que hicieran atractivo el negocio de acuerdo a los parámetros y evaluaciones realizadas por la promitente compradora, condiciones que ciertamente diferían sustancialmente del contrato claramente desbalanceado suscrito en forma deliberada y oculta por el señor Silva y la sociedad Bifesur, en las que por ejemplo, se reservó el derecho de desahucio solamente para el arrendatario y se excluyeron multas para el arrendatario, además de liberarlo de una obligación enteramente habitual en cualquier tipo de contrato de arrendamiento de inmueble, como es el otorgamiento de una garantía, en este caso,



«RIT»

Foja: 1

por un monto igual a un mes de la renta. Todo lo anterior, y con ello se refiere a la suscripción de un contrato de arrendamiento con un tercero distinto a Redgan, que era el arrendatario con que la promitente compradora había manifestado y establecido su interés determinante para contratar, ya no tenía más la calidad de arrendataria y en cambio, aparecía un tercero como nuevo arrendatario, desconocido por la promitente compradora, titular de un título oponible al nuevo adquirente. Sobre si sabe, si la promitente compradora tomó contacto con los representantes de Redgan Spa para discutir los términos y condiciones de ese nuevo contrato de arrendamiento, respondió que la promitente compradora tomó conocimiento de la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento con un tercero, Bifesur, por lo que no tuvo sentido intentar negociar las condiciones de un arrendamiento con un tercero que ya no tenía la calidad de arrendatario señalada en la condición tercera de la promesa. Durante sus vacaciones en febrero del año 2018, no tuvo comunicación con el señor Ruiz-Tagle pero en marzo de 2018, como señaló, se comunicó acerca de la existencia del nuevo contrato de arrendamiento. Rectificó o aclaró lo que antes indicó en cuanto a que durante el mes de febrero la promitente compradora no haya intentado o tomado contacto con Redgan, ya que no tiene conocimiento si lo hizo o no. De toda forma, el plazo para suscripción del contrato prometido permitía o hacía disponible hasta el mes de abril de 2018 el realizar las gestiones de negociación y acuerdo de condiciones para el nuevo contrato de arrendamiento con Redgan, pero ello se vio imposibilitado cuando se tomó conocimiento del término de ese contrato y la suscripción contrato por un tercero por parte del señor Silva sin informar previamente ni en forma posterior a la promitente compradora. No tiene conocimiento específico si alcanzó a realizarse gestiones de negociación entre la promitente compradora y Redgan, pero sí tiene conocimiento que el contrato de promesa contemplaba un plazo para la firma del contrato prometido, y el cumplimiento de las tres condiciones establecidas en la promesa hasta el mes de abril de 2018, y sin embargo, a principio de marzo la promitente compradora constató la falla de la tercera condición al hacerse este imposible de cumplir por la actuación deliberada y oculta del promitente vendedor señor Silva, consiste en el término del contrato de arrendamiento con Redgan y la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento por un plazo de 8 años por escritura pública con un tercero distinto a Redgan, Bife Sur.

Al punto tres del auto de prueba, dijo que el perjuicio derivado del incumplimiento del contrato consiste en no haber podido adquirir el inmueble prometido comprar, y en cuanto al monto del perjuicio me remito a la avaluación convenida por las partes en el mismo contrato de promesa, como una multa ascendente al 20 por ciento del precio prometido que señala el contrato de promesa, 9 mil y fracción UF, 9 mil doscientos le parece

Octavo: Que conforme consta a folio 93, se presentó a absolver posiciones don **Bernardo Raúl Silva Mejías**, al tenor del pliego agregado a folio 101.

Preguntado, cómo es efectivo y le consta que Ud. por medio de la escritura pública de fecha 04 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera, prometió vender, ceder y transferir a Inmobiliaria Olivos SpA., el inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 3429, de la comuna y ciudad de La Serena, inscrito a fojas 7.945 N° 6.316 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena que es efectivo. Respondió, ser efectivo.



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

Código: RXKJXFZBXQX

«RIT»

Foja: 1

Sobre cómo es efectivo y le consta que el precio de la compraventa prometida se estableció en la cantidad de UF. 9.200, dijo que es efectivo. Respondió, ser efectivo.

Sobre cómo es efectivo y le consta que la celebración del contrato de compraventa quedó sujeto al cumplimiento copulativo, íntegro y oportuno de las siguientes condiciones: a) Que el inmueble objeto de la promesa estuviere libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que embarazaren la posesión tranquila de la misma, salvo la o las hipotecas y prohibiciones que pudiere constituir el Banco financista del promitente comprador; b) Que el estudio de títulos se encontrare conforme a derecho según el criterio de la Fiscalía del Banco financista del promitente Comprador, mi representada la sociedad Inmobiliaria Olivos SpA.; y c) Que el arrendatario a que se refirió la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, firmare con el promitente comprador, mi representada, un nuevo contrato de arrendamiento en los términos y condiciones que las partes de dicho contrato de mutuo acuerdo establecieron. Respondió, ser efectivo y agregó que cuando firmaron la promesa ejercía sobre un contrato de subarriendo, constituyéndose una persona jurídicamente externa y la Inmobiliaria Guanaqueros le subarrendaba al arrendatario en cuestión, él terminó ese contrato para hacer un contrato de arriendo directo, de tal manera que sea más fácil el traspaso y la venta a Olivos, en las mismas condiciones del contrato de subarriendo, todo igual.

Preguntado cómo es efectivo y le consta que en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa referida, al regular que la venta del inmueble en cuestión se haría adcorpis, en su parte final dejó constancia que el inmueble se encontraba arrendado al momento de su celebración, es decir al 04 de diciembre de 2017, a la sociedad REDGAN SpA., RUT 76.168.191-5, en virtud de un contrato de arriendo celebrado por instrumento privado de fecha 28 de octubre de 2016. Respondió, ser efectivo y agregó que, en el momento de la celebración estaba arrendado a Bifesur que eran los mismos que Redgan pero con un nombre y rut distinto, los mismos dueños y giro.

Respecto cómo es efectivo y le consta que con posterioridad a la celebración de contrato de promesa de compraventa ya referido, dejó sin efecto el contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula cuarta de la misma, procediendo a celebrar un nuevo contrato con un arrendatario distinto, esta vez, la sociedad BIFESUR SpA., en condiciones considerablemente distintas a las se prometió vender que impidieron que esta parte pudiera celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con el arrendatario del inmueble, de conformidad con la condición estipulada en la letra c) de la cláusula sexta del contrato de promesa. Respondió no ser efectivo. Respondió, no ser efectivo; la razón es que al momento de la firma de la promesa, existía un contrato de subarriendo, pero para poder efectuar la compraventa, se hizo un contrato de arriendo directo entre Bernardo Silva y Bifesur, que eran las mismas condiciones del contrato, precio, mismo giro y duración del contrato y “mismas personas pero con otro nombre”; agrega que como ha insistido, había un contrato de subarrendamiento para pasar en una mayor claridad de la venta del inmueble a un contrato directo entre Bernardo Silva y las personas que ocupaban eran las mismas pero con otro nombre. Las condiciones eran las mismas, en plazo, giro y precio; no hay un cambio sustancial como dice la otra parte que hubiera hecho imposible la firma final, para la venta del local.

En relación a cómo es efectivo y le consta a que en el contrato de promesa de compraventa ya referido, se estableció en su cláusula séptima que si las condiciones indicadas en



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

Código: RXKJXFZBXQX

Foja: 1

la pregunta N° 2 no se cumplieran "...por razones que no le fueran imputables a ninguna de las partes..." se entendería fallidas sin penalidad. Respondió, ser efectivo, tiene entendido que el precio eran 9.200 UF.

Sobre cómo es efectivo y le consta que la condición establecida en la letra c) de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa referido, no pudo verificarse dentro del plazo estipulado, en consideración a que luego de celebrada la promesa de compraventa con fecha 04 de diciembre de 2017, Ud. sin mediar autorización alguna de su representada, procedió a sustituir el contrato de arriendo citado en la promesa de fecha 28 de octubre de 2006 con la sociedad Redgan SpA., por otro contrato celebrado por escritura pública de fecha 20 de febrero de 2018 con la sociedad Bifesur SpA. Respondió que, cambió el contrato de subarrendamiento por el de arrendamiento, en las mismas condiciones. No entendió eso de que "no pudo verificarse el cumplimiento del contrato"

Respecto a cómo es efectivo y le consta que en el contrato de promesa de compraventa se dejó constancia expresa de la existencia del contrato de arriendo de fecha 28 de octubre de 2016 con la sociedad Redgan SpA., debido a que su existencia era determinante para la promitente compradora, toda vez que con ese arrendatario debía negociarse las condiciones del nuevo contrato de arriendo. Dijo que, es efectivo, se remite a la respuesta 7 y agrega que el espíritu de la operación, era facilitar, aclarar y facilitar la ejecución de venta, en ningún caso, dificultarlo. Era parte esencial para el contrato de compraventa, la existencia del contrato de arrendamiento, por lo tanto, para poder realizar eso, tenía que sustituir el contrato de subarrendamiento por el de arrendamiento en las mismas condiciones, a los mismos arrendatarios con otro nombre.

Preguntado cómo es efectivo y le consta que como consecuencia de celebrar por escritura pública de fecha 20 de febrero de 2018 con la sociedad Bifesur SpA un contrato de arriendo, esto significaba que con anterioridad a la celebración de la compraventa prometida, y pendiente el plazo para celebrar el contrato prometido, Bifesur SpA podría haber inscrito en cualquier momento el arriendo indicado, y mi representada hubiera estado obligado a respetarlo durante toda su vigencia. Dijo que, no es efectivo. Eso no ocurrió, es un supuesto

En cuanto a cómo es efectivo y le consta a Ud. que mientras el contrato de arriendo celebrado por él en representación de su sociedad Guanaqueros Cía. Ltda con Redgan SpA., fue otorgado por instrumento privado con vigencia indefinida, el nuevo contrato celebrado por él con Bifesur SpA., fue otorgado por escritura pública con una vigencia de 8 años plazo, con cláusula de libre desahucio sólo para el arrendatario, no así para el arrendador, eliminando el mes de garantía a favor de éste último y eliminando las multas en contra del arrendatario, entre otras condiciones. Dijo que, no es efectivo porque en el contrato de subarrendamiento; no se estipularon, se estipulaba la renta o alguna multa o interés en el atraso del pago, el contrato de subarrendamiento era simple por lo que no fue inscrito, una formalidad entre ellos con Manuel Larraín; se dieron cuenta que estaba bajo el concepto de subarriendo y estando de acuerdo él con los compradores del local (Olivos; había un contrato de subarrendamiento y se les venía la venta del local, razón por la que cambiamos el contrato.

Agrega que lo que decía el contrato es efectivo, todo eso era para darle formalidad frente a los compradores, (aclarar que el arrendatario y compradores tenían conversaciones de acercamiento). Había conocimiento de este contrato entre los compradores del local y el



Foja: 1

arrendatario y la confección de la compraventa siguió adelante, por lo tanto, podía entender que había aceptación por parte de los compradores por esta situación.

Sobre cómo es efectivo y le consta a él que la sustitución indebida de arrendador al celebrar el contrato de arriendo con la sociedad Bifesur SpA., con posterioridad a la celebración del contrato de promesa de compraventa ya referido y pendiente el plazo para otorgar el contrato prometido, frustró culpablemente la negociación de un nuevo un contrato de la sociedad Inmobiliaria Olivos SpA., con el arrendatario del inmueble, por cuanto además de cambiar la persona del arrendatario y sus términos y condiciones, Bifesur SpA., como nuevo arrendatario no estuvo de acuerdo en establecer una vigencia distinta a los 8 años ya indicados y en otras condiciones distintas a las ya pactadas con el promitente vendedor. Responde que desconoce el contenido de las conversaciones entre Manuel Larraín y Olivos, pero sí puede decir que se siguió adelante con la confección del contrato por parte de Olivos.

Preguntado cómo es efectivo y le consta a él que al celebrar el contrato de arrendamiento con la sociedad Bifesur SpA. ya referido, gravó indebidamente al inmueble en condiciones manifiestamente distintas y desmejoradas a las existentes al momento de la celebración de la promesa de compraventa a la que han hecho referencia, que resultaban ser esenciales para su representada, la sociedad Inmobiliaria Olivos SpA., frustrando así la celebración del contrato prometido. Responde que no es efectivo; entiendo que las conversaciones entre Manuel Larraín y Olivos continuaron, y siguió adelante el contrato de compraventa del local por parte de Olivos.

Sobre cómo es efectivo y le consta a Ud. que no requirió de su arrendatario, la sociedad Bifesur SpA., la carpeta tributaria de éste, tantas veces solicitada por su representada, la sociedad Inmobiliaria Olivos SpA, a fin de haber podido éste último, evaluar, a mayor abundamiento, la solvencia del arrendatario. Responde que es efectivo que la solicitó a Larraín (el arrendatario) y si no la hacía llegar, él no podía controlar y aun así Olivos continuó con el contrato.

Preguntado cómo es efectivo y le consta a él que ante las condiciones habidas previo a la fecha límite para la celebración del contrato prometido, esto es el día 03 de abril de 2018, éste no pudo ser celebrado por cuanto la condición establecida en la letra c) de la cláusula sexta de la promesa de compraventa, no pudo ser cumplida por los hechos imputables expresamente al promitente vendedor. Responde que no es efectivo, la razón es que ellos (su señora y él) fueron citados por la notaría de Providencia, para celebrar el contrato de compraventa con Olivos y concurrieron y firmaron. Olivos daba excusa de atraso para llegar y al final no llegó; dice que conoce la cláusula, se equivocó pero no conoce la cláusula, lo que sí recuerda del contrato de compraventa, es que aparecía el nombre de BifeSur y no el de...no tiene a la vista el contrato de compraventa con Olivos para recordar esa parte. Si lo tuviera a la vista podría responder la pregunta.

La parte demandante solicita que el absolvente aclare en relación a su respuesta dada a las preguntas 3, 4 y 5 letra a), en el sentido de quién es la Sociedad Guanaqueros y quién es su representante, a lo que respondió que es de una hija y de él y él es su representante; b) quién era el subarrendatario indicado en la promesa y luego de la misma a quién arrendó directo, a lo que dijo que le parece que era Redgan y le arrendó a las mismas personas con otro nombre y giro y la razón social BifeSur; c) Si informó de este cambio al prominente comprador, a lo que sostuvo



Foja: 1

que no informó; d) que plazo de vigencia se establecía en el contrato de arriendo indicado en la promesa y qué plazo de vigencia se establecía en el contrato con BifeSur, a lo que respondió que en el contrato de subarrendamiento era indefinido y el otro por 8 años; e) por qué cambió el contrato de arriendo de un instrumento privado a una escritura pública, a lo que sostuvo que lo que hizo fue cambiar el contrato de subarrendamiento por uno de arrendamiento, para poder cumplir con la promesa, el cambio fue para facilitar la venta sabiendo la diferencia; f) para que aclare cuáles condiciones de tales contratos de arriendo habrían sido las mismas, a lo que respondió que el monto era el mismo, el giro el mismo y el hecho de cambiar de contrato indefinido a contrato de plazo fijo, es más favorable para el inversionista.

En cuanto a que aclare el absolvente en relación a sus preguntas 10 y 14, en qué habrían consistido las conversaciones de acercamiento a las que hace referencia a su respuesta 10, y en qué habrían consistido las excusas a que hizo referencia a la respuesta 14, responde que las conversaciones eran de acercamiento entre Olivos y Larraín era ponerse de acuerdo en un nuevo contrato de arriendo que tendría con Olivos. Esto se lo informó Larraín. Él no estaba presente. No tenía nada que ver en el asunto.

Respecto de su respuesta dada a la pregunta 14, ellos con su señora que fueron a firmar por una citación de la notaría, en que firmaron el contrato que estaba hecho y redactado para que Olivos y él firmaran, no había un desistimiento de Olivos al momento que fueron a firmar con su señora. Funcionarios de la notaría les informaban que Olivos no había llegado y estaba atrasado por excusas de ellos que no llegaban a firmar.

Prueba rendida por el demandante y demandado Bernardo Raúl Silva Mejías:

Noveno: Que a su turno la parte Bernardo Raúl Silva Mejías acompañó la siguiente prueba documental, mediante escrito de folio 82:

1.- Copia escritura pública contrato de promesa de compraventa celebrado entre Inmobiliaria Olivos SPA y Bernardo Raúl Silva Mejías de fecha 4 de diciembre de 2017, repertorio n°8.327-2017, otorgada ante don Rubén Reinoso Herrera, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de La Serena.

2.- Borrador escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario entre Inmobiliaria Olivos SPA y Bernardo Raúl Silva Mejías de fecha 23 de marzo de 2018.

3.- Copia del contrato de subarrendamiento celebrado entre la Sociedad Inmobiliaria y de Transporte Bernardo Silva y Compañía Limitada - sociedad Guanaqueros Cía Ltda- en calidad de subarrendador y Redgan Spa, en calidad de subarrendatario de fecha 28 de octubre de 2016.

4.- Copia de resciliación celebrada entre la Sociedad Inmobiliaria y de Transporte Bernardo Silva y Compañía Limitada - sociedad Guanaqueros Cía Ltda- y Redgan Spa, con fecha 20 de febrero del 2018.

5.- Copia de resciliación celebrado entre Bernardo Raúl Silva Mejías y la Sociedad Inmobiliaria y de Transporte Bernardo Silva y Compañía Ltda. - sociedad Guanaqueros Cía Ltda-, con fecha 20 de febrero de 2018.

6.- Finiquito de contrato de arrendamiento de fecha 30 de noviembre del 2017 entre Bernardo Raúl Silva Mejías y Guanaqueros Ltda.



Foja: 1

7.- Copia del contrato de arrendamiento celebrado entre don Bernardo Raúl Silva Mejías y Bifesur Spa con fecha 20 de febrero de 2018, otorgada ante don Rubén Reinoso Herrera, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de La Serena, repertorio n°1202-2018.

8.- Copia del correo electrónico de fecha 19 de marzo de 2018.

9.- Certificado de estatutos actualizados correspondientes a Bifesur SPA, extraído del Registro de Empresas y Sociedades a cargo del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño del Gobierno de Chile, de fecha 9 de junio de 2022.

Contrato de promesa:

Décimo: Que en razón de la acción interpuesta en autos y porque las partes han demandado recíprocamente de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, pesa sobre ambos el acreditar la existencia de la obligación cuyo incumplimiento alegan respecto de su contraparte y que conllevaría la resolución de su fuente y a su vez, sobre ambos probar su extinción conforme se desprende el artículo 1698 del Código Civil.

Undécimo: Que siendo la fuente de las obligaciones cuyo incumplimiento se alega, un contrato de promesa de compraventa, debe analizarse primeramente la efectividad de su celebración y si cumple con las exigencias que la ley establece para se le considere válido.

Duodécimo: Que la promesa de celebrar un contrato es un contrato por el cual las partes se obligan a celebrar en cierto plazo o bajo el evento de una condición, un contrato futuro, que por determinadas circunstancias no pueden o no prefieren celebrar en el presente y se encuentra regida por el artículo 1554 del Código Civil y siendo de naturaleza bilateral, es posible su resolución al tenor del artículo 1489 del mismo Código.

Hechos probados:

Decimotercero: Que en mérito de la documental rendida por las partes y particularmente el indicado en los numerales 3 del basamento sexto y 1 del considerando noveno de esta sentencia, apreciados conforme el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil y 1700 del Código Civil, se ha probado que:

1.- Con fecha 04 de diciembre de 2017, por medio de escritura pública, don Bernardo Raúl Silva Mejías e Inmobiliaria Olivos SpA, representada por don José Francisco Andrés Ruiz-Tagle Ortúzar, celebraron un contrato de promesa de celebrar un contrato de compraventa.

2.- Don Bernardo Raúl Silva Mejías se obligó a celebrar un contrato de compraventa y vender a Inmobiliaria Olivos SpA, el inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena.

3.- Acordaron que el precio a pagar en razón del contrato de compraventa prometido, es la suma equivalente a 9.200 unidades de fomento, a pagar de la siguiente manera: a) el equivalente 920 unidades de fomento al momento de la suscripción del contrato prometido, mediante vale vista endosable tomado a nombre del promitente comprador endosado, sujeto a las instrucciones notariales irrevocables de entregárselo al promitente vendedor sólo una vez que se le acredite al Notario, con las correspondientes copias y certificados, que la propiedad prometida vender se encuentra debidamente inscrita a nombre del promitente comprador, libre de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, salvo las hipotecas y prohibiciones que en el escritura



Foja: 1

prometida el promitente comprador constituya a favor del banco o institución financiera que le otorgue el crédito o mutuo hipotecario respectivo; b) el equivalente a 8.280 unidades de fomento que el promitente comprador pagará mediante un crédito o mutuo hipotecario otorgado por el banco o institución financiera; dicho crédito lo gestionará el promitente comprador bajo su cuenta, costo y riesgo.

4.- Concertaron que el contrato prometido debía celebrarse en el plazo máximo de 120 días corridos, contados desde la fecha de la escritura de promesa o bien, en la que indicar el banco otorgante del crédito, debiendo informarlo el promitente comprador al promitente vendedor con la debida anticipación.

5.- Se dejó constancia que el inmueble prometido vender, se encontraba “actualmente” – a la fecha de celebración de la promesa- arrendado a REDGAN SPA, rol 76.178.191-5, en virtud de contrato de fecha 28 de octubre de 2016.

6.- Indicaron bajo el epígrafe “condiciones suspensiva” que la promitente compradora ha celebró el contrato de promesa, teniendo como condición esencial y determinante del contrato que se cumplieran en forma copulativa, íntegra y oportuna las siguientes condiciones: a) que el inmueble se encontrare libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio que embaracen la posesión, salvo la o las hipotecas y prohibiciones que pueda constituir el banco financista del promitente comprador; b) que el estudio de títulos se encontrare conforme a derecho según el criterio de la fiscalía del banco financista del promitente comprador; c) que el arrendatario a que se refiere la cláusula cuarta precedente -REDGAN SPA- firmara con el promitente comprador un nuevo contrato de arrendamiento en los términos y condiciones que las partes de dicho contrato de mutuo acuerdo establecerán.

7.- Regularon como “multa por incumplimiento” que, en el evento que una cualquiera de las partes se negara injustificadamente o desistiera sin causa justificada de la celebración del contrato de compraventa prometido, esto dará derecho a la otra parte para solicitar a su arbitrio la resolución del contrato o el cumplimiento forzado del contrato, más una indemnización de perjuicios equivalente al 20% del precio de la promesa, como pena. “Con todo”, si una o varias de las condiciones indicadas en la cláusula anterior, fallaran o no se cumplieren dentro del plazo indicado – 120 días- por razones que no le sean imputables a ninguna de las partes, se entenderán fallidas y el contrato de promesa se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial y sin derecho al cobro de indemnización para ninguna de las partes.

8.- La entrega material del inmueble prometido debería efectuarse una vez cumplidas las siguientes condiciones copulativas: a) que se firme la escritura definitiva de compraventa; b) que el dominio esté inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente a nombre del promitente comprador, libre de todo gravamen o hipoteca salvo o los que el promitente comprador en derecho constituyan. La entrega se hará por medio de la entrega de las llaves al promitente comprador, exhibiendo el pago de la cuota de contribuciones proporcionales al día de la entrega material, además de los últimos recibos de pago de luz, agua, gas, gastos comunes y en general todas las que afecten al inmueble que se promete vender.

9.- Dieron cuenta que la operación fue gestionada por intermedio de corredora de propiedad, doña Cintia Ahumada Arenas.

Décimo cuarto: Que entonces, las partes celebraron por escrito el contrato de promesa, especificaron que el contrato prometido es uno de compraventa de inmueble,



«RIT»

Foja: 1

acordaron el precio y su época de pago, fijaron como época de celebración del contrato prometido el plazo máximo de 120 días corridos y una vez cumplidas las condiciones indicadas en el numeral 6 del motivo anterior.

Entonces no queda sino asegurar, que el referido contrato de promesa, cumple con las exigencias del artículo 1553 del Código Civil, para que las obligaciones en ella contenida, sean tales.

Décimo quinto: Además ante la falta de explícita controversia entre las partes, son hechos probados los siguientes:

1.- La efectiva celebración del contrato de promesa y las condiciones señalada en el motivo décimo tercero.

2.- Al día en que se celebró el contrato de promesa, el inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena, estaba siendo ocupado por la sociedad Redgan SpA, en calidad de arrendataria y en razón de un contrato de arrendamiento celebrado por instrumento privado el día 28 de octubre de 2016.

3.- El plazo para la celebración del contrato prometido, venció el día 03 de abril de 2018.

4.- El día 20 de febrero de 2018, el demandado Bernardo Raúl Silva Mejías celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad Bifesur SpA, respecto de la propiedad prometida y por medio de escritura pública.

Décimo sexto: Que en mérito de la documental rendida por el demandante Inmobiliaria Olivos SpA, señalada en los números 1 al 5 y 8 del considerando sexto, apreciada legalmente y sin objeción en contrario, se ha probado que:

1.- El poseedor inscrito del inmueble de calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena, al mes de agosto de 2018, es don Bernardo Raúl Silva Mejías.

2.- El avalúo fiscal del inmueble prometido, al segundo semestre del año 2018, es de \$46.756.667.

3.- El día 28 de octubre de 2016, don Bernardo Raúl Silva Mejías, en representación de sociedad Inmobiliaria y Transportes Bernardo Silva y Cía. Ltda. – sociedad Guanaqueros Cía. Ltda.- y don Manuel Larraín Jara, en representación de sociedad Redgan SpA, celebraron un contrato de subarrendamiento, en razón del cual la primera entregó en tal calidad a la segunda, el inmueble de calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena.

En el mismo contrato, las partes dejaron constancia que el inmueble estaba siendo arrendado a la sociedad Guanaqueros Cía. Ltda por contrato celebrado con don Bernardo Raúl Silva Mejías, en el mes de junio de 2014.

4.- El día 20 de febrero de 2018, el demandado Bernardo Raúl Silva Mejías y don Enrique Figueroa Lea-Plaza en representación de sociedad Bifesur SpA, celebraron un contrato de arrendamiento respecto de la propiedad prometida y por medio de escritura pública. Se acordó como renta el pago de 70 unidades de fomento mensuales; se consignó que la renta se pagó desde el día 01 de febrero de 2018, fecha que empezó a regir el contrato de arrendamiento y como vigencia se convino el plazo de ocho años, salvo que el arrendatario manifestare su deseo de no proseguir el arrendamiento, mediante envío de correo electrónico o carta certificada con a lo menos 60 días de anticipación y “en caso de venta de la propiedad” las partes acuerdan que el contrato de arrendamiento “se podrá” resciliar.



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

Código: RXKJXFZBXQX

Foja: 1

5.- Al día 08 de agosto del año 2018, el inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena, tiene registrada hipoteca de primer grado constituida en favor de Banco de Crédito e Inversiones y prohibición de enajenar, gravar y celebrar contratos de arrendamiento por escritura pública, sin previo consentimiento del mismo banco. La garantía hipotecaria figura constituida para el aseguramiento de obligaciones presentes y futuras de don Bernardo Silva Mejías, en particular la devolución de préstamo de 2.658 unidades de fomento.

Décimo séptimo: Que los documentos enumerados del 6, 7, 9 y 10 del motivo sexto, son de carácter privado y no emanan de la parte contraria – de Bernardo Silva Mejías- por lo que no corresponde asignarles valor probatorio por medio de reconocimiento. Empero en conformidad a lo dispuesto en el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil, se estiman como base de una presunción judicial los siguientes hechos:

1.- Por medio de correo electrónico del día 16 de noviembre de 2017 don Francisco Ruiz-Tagle, indicó a doña Cintia Ahumada la confirmación de la aceptación de la oferta respecto del inmueble de calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena, indicándole que la promesa quedará sujeta condicionada al estudio de títulos y a la firma del contrato de arriendo.

2.- Por medio de correos electrónicos de los días 11 y 12 de diciembre de 2017, doña Cintia Ahumada envía a don Francisco Ruiz-Tagle, ejemplar de contrato de subarrendamiento celebrado entre la sociedad Inmobiliaria y Transportes Bernardo Silva y Cía Ltda., (o Guanaqueros Cía Ltda), cuyo representante es el demandado Bernardo Silva Mejías.

3.- Por medio de correo electrónico del día 21 de febrero de 2018 don Francisco Ruiz-Tagle solicita a Cintia Ahumada, entre otros antecedentes, la carpeta tributaria de la “sociedad arrendadora”, las dos últimas declaraciones anuales de impuesto a la renta y Dicom del aval.

4.- Por medio de correo electrónico del día 01 de marzo de 2018 doña Cintia Ahumada le indica a don Francisco Ruiz-Tagle, el haber solicitado a Bernardo Silva Mejías en reiteradas oportunidades, la carpeta tributaria del arrendatario, y le pide “apurar el tema bancario” y la entrega de títulos.

5.- Por medio de correo electrónico del día 01 de marzo de 2018 don Nicolás Ruiz-Tagle responde a doña Cintia Ahumada, indicándole que “el tema bancario está en curso” y hace presente que precisamente el contrato con el arrendatario y el no envío de los antecedentes comerciales de parte de este último, es lo que está demorando la operación.

6.- Por medio de correos electrónicos del día 13 de marzo de 2018, don Francisco Ruiz-Tagle le indica a Cintia Ahumada, que le recuerda que están a la espera de los antecedentes de la sociedad que arrendará el local, les queda poco tiempo “de promesa” por lo que debe apurar el proceso por ambas partes; la respuesta de la segunda fue que, “don Bernardo y su abogado” le indicaron no tener problemas con el borrador del contrato de arriendo que fue enviado, pero que necesitan que la programación para la firma del nuevo contrato de arriendo se realice una vez que se obtenga el título de dueño o al menos se encuentre firmada escritura de compraventa, ya que según lo indicado por el abogado, se debe hacer la debida resciliación de contrato con don Bernardo y para esto se debe tener firmada la compraventa y conocer al menos un estimativo de fechas del término total del proceso tomando en cuenta que los plazos de las instituciones bancarias son bastantes relativos. Que en todo caso, le informaron que “no



«RIT»

Foja: 1

hay problema alguno en que el día de firma de escritura de compraventa don Bernardo y su abogado entregarán carpeta tributaria y los documentos necesarios para reprogramar traspaso de arrendamiento.

7.- Por medio de correo electrónico del día 13 de marzo de 2018, don Francisco Ruiz-Tagle le indica a don Nicolás Ruiz-Tagle que debe solicitar resciliación de último contrato de arriendo firmado “por ellos”, VB de la propuesta de contrato que le enviaron por parte del arrendatario, insistir en el envío de los antecedentes (carpeta tributaria) y hacer ver los costos incurridos hasta ahora y la situación de incumplimiento de la promesa por parte “de ellos”.

8.- Por medio de correo electrónico del día 20 de marzo de 2018, “Guanaqueros Ltda.”, indica a “Cintia” no tener inconveniente en firma en Santiago, pero no estar de acuerdo con instrucción a Notario de retener pago de compraventa, agregando que “no vemos argumento a firma de nuevo contrato de arrendatario con comprador, entiendo que el valor de canon y condiciones generales serán las mismas. La pronta firma del nuevo arriendo será asunto de comprador y arrendatario”.

9.- Entre el día 28 de marzo de 2018 al 03 de abril del mismo año, Nicolás Ruiz-Tagle mantuvo contacto por medio de correos electrónicos con don Felipe Corrales, refiriéndose a la revisión de los términos posible de un contrato de arrendamiento con sociedad Bifesur SpA y a no haber acuerdo con los términos propuestos.

10.- Por medio de correo electrónico de fecha 19 de marzo de 2018, don Alfonso Bullemore Astete – ejecutivo del Banco de Chile- le indicó a Nicolás Ruiz-Tagle, que la escritura pública de compraventa está disponible para la forma, señalándole la Notaría a la cual concurrir para su firma.

11.- Entre los días 21 y 22 de marzo de 2018, don Nicolás Ruiz-Tagle mantuvo contacto por medio de correo electrónico con doña Cintia Ahumada, haciendo presente la celebración del nuevo contrato de arrendamiento, el desconocer su contenido, si es que será resciliado o si el nuevo arrendatario aceptará los términos propuestos.

Décimo octavo: De los hechos base recién indicados, se presume con gravedad y precisión que:

La empresa demandante Inmobiliaria Olivos SpA, en el mes de febrero de 2018 solicitó los antecedentes tributarios de la empresa Bifesur SpA, sin recibirlos; sin perjuicio de lo anterior, prosiguió con los trámites tendientes a obtener un mutuo hipotecario y le fue concedido por el Banco de Chile, en el mes de marzo de 2018; en el mismo mes de marzo de 2018, Inmobiliaria Olivos SpA, reiteró a la corredora de propiedades que medió en el negocio, estar a la espera de los antecedentes de la sociedad que arrendaría el inmueble prometido vender; el demandado Bernardo Silva Mejías se presentó ante Notario y firmó el proyecto de escritura de compraventa definitiva; la sociedad demandante Inmobiliaria Olivos SpA y la empresa Bifesur SpA no lograron acuerdo en cuanto a los términos del contrato de arrendamiento a celebrar entre ambas respecto del inmueble de calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena.

Décimo noveno: Que los testigos de la demandante Inmobiliaria Olivos SpA, han sido contestes y han dado razón de sus dichos y porque los hechos que describen se hayan en consonancia con otros hechos probados y ya indicados hasta aquí, es que los refuerzan y no acreditan algo distinto.



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

Código: RXKJXFZBXQX

Foja: 1

Vigésimo: Que en razón de las respuestas que don Bernardo Silva Mejías dio al absolver posiciones se ha probado en su perjuicio que: después de celebrado el contrato de promesa de compraventa el día 04 de diciembre de 2017, sin autorización de la promitente compradora, sustituyó el contrato de arriendo citado en la promesa de fecha 28 de octubre de 2016 con la sociedad Redgan SpA, por otro celebrado por escritura pública de fecha 20 de febrero de 2018 con la sociedad Bifesur SpA y que él es el representante la sociedad Guanaqueros.

Vigésimo primero: Que finalmente, en mérito de la prueba documental rendida por Bernardo Raúl Silva Mejías e indicada en el numeral 2 del considerando noveno, apreciada legalmente, probó que el proyecto de escritura pública de contrato de compraventa prometido, fue dejada sin efecto por el Notario público autorizante, por falta de firma del comprador y del banco mutuante.

Luego, de los documentos singularizados en los numerales 4 y 5 del considerando noveno, se presume con gravedad y precisión que: con fecha 20 de febrero de 2018 la sociedad Guanaqueros Cía Ltda y la sociedad Redgan SpA, celebraron una resciliación del contrato de arrendamiento que a su vez celebraron el día 20 de octubre de 2016 respecto del inmueble calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena; también el día 20 de febrero de 2018, Bernardo Raúl Silva Mejías y sociedad Guanaqueros Cía Ltda., celebraron una resciliación del contrato de subarrendamiento que celebraron en el mes de junio de 2014 respecto del inmueble calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena.

Acción resolutoria ejercida por Inmobiliaria Olivos SpA:

Vigésimo segundo: Conforme los hechos probados por la demandante Inmobiliaria Olivos SpA, satisfizo la carga que sobre ella pesaba, en el sentido de probar el haber celebrado con el demandado Bernardo Silva Mejías, un contrato por el cual este se obligó a la celebración de un contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle José Manuel Balmaceda N°3.419 de la comuna de La Serena y que el precio convenido por el contrato prometido, fue de 9.200 unidades de fomento, valor que sería pagado en parte por medio de vale vista y en parte, por medio de mutuo hipotecario.

Además probó el actor Inmobiliaria Olivos SpA que, con el demandado Silva Mejías acordaron que el contrato prometido se celebraría dentro del plazo de 120 días corridos, contados desde el día en que celebraron la promesa – o desde el día indicado por el banco mutuante.-.

También probó que al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa, el inmueble prometido enajenar, estaba siendo arrendado a la sociedad Redgan SpA y que elevaron al carácter de esencial y determinante para la demandante Inmobiliaria Olivos SpA para la celebración del contrato prometido, tres condiciones que debían cumplirse de manera copulativa: a) que el inmueble se encuentre libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio que embaracen la posesión, salvo la o las hipotecas y prohibiciones que pueda constituir el banco financista del promitente comprador; b) que el estudio de títulos se encuentre conforme a derecho según el criterio de la fiscalía del banco financista del promitente comprador; y c) que el arrendatario a que se refiere la cláusula cuarta precedente -REDGAN SPA- firme con el promitente comprador un nuevo contrato de arrendamiento en los términos y condiciones que las partes de dicho contrato de mutuo acuerdo establecerán.



Vigésimo tercero: El caso, es que el demandado Bernardo Silva Mejías, al poco tiempo después de la celebración del contrato de promesa con Inmobiliaria Olivos SpA, actuando por sí y también en representación de la sociedad Guanaqueros Cía. Ltda, celebró actos y contratos por medio de los cuales, se rescilió un contrato de arrendamiento – habido entre el demandado Silva Mejías y Guanaqueros Cía. Ltda - como otro de subarrendamiento – habido entre Guanaqueros Cía. Ltda y empresa Redgan SpA-, los que se habían celebrado respecto del inmueble prometido enajenar. Pero también celebró un contrato de arrendamiento, antes del vencimiento del plazo de 120 días de la promesa, con la empresa Bifesur SpA y con vigencia de ocho años, además de otras condiciones.

Por otra parte la demandante, Inmobiliaria Olivos SpA, desde que tomó conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento que celebró Bernardo Silva Mejías con la empresa Bifesur SpA, adoptó las medidas tendientes a acordar el arrendamiento con esta empresa, negociaciones que finalmente fracasaron, en tanto no consensuaron en los términos del contrato de arrendamiento.

Así, llegó el día de vencimiento del plazo para la celebración del contrato prometido y la sociedad Redgan SpA no celebró un contrato de arrendamiento con la inmobiliaria demandante – porque ya no era la arrendataria del bien raíz-, como tampoco la Inmobiliaria Olivos SpA logró acuerdo en ese negocio con la sociedad Bifesur SpA – arrendataria a ese entonces-.

Vigésimo cuarto: Que conforme lo consignado en el motivo anterior, una de las condiciones esenciales para el demandante y determinante para la celebración del contrato prometido, no se cumplió dentro del plazo que las partes acordaron para la celebración del contrato prometido, por lo que en aplicación del artículo 1482 del Código Civil, ha de tenerse como fallida.

Vigésimo quinto: Que la condición aludida, conforme su tenor literal dependía tanto de la inmobiliaria demandante como de un tercero – la arrendataria Redgan SpA-, pero la realidad de los hechos y que fluye de lo probado en este juicio, es que el demandado Bernardo Silva Mejías – promitente vendedor- no solamente no facilitó la celebración del contrato prometido, sino que derechamente entorpeció ello, por cuanto dentro del plazo suspensivo para la celebración de la compraventa prometida, rescilió los contratos de arrendamiento y subarrendamiento que se habían celebrado respecto del inmueble a vender, y celebró un nuevo contrato de arrendamiento con una persona jurídica distinta a Redgan SpA.

Por esto es que el demandado Bernardo Silva Mejías, faltando a la buena fe contractual introdujo en el íter contractual a un tercero – no contemplado en el contrato de promesa-, al dar en arrendamiento el inmueble prometido vender, a la empresa Bifesur SpA, persona jurídica distinta a Redgan SpA y que, contrario a lo asegurado por aquél al absolver posiciones, no son la misma persona, no consta que estén relacionadas y por ello, carece de toda justificación su actuar, ni menos que con tal haya “depurado” la situación del bien raíz como asegurado.

Vigésimo sexto: Que sin perjuicio de reprochar al demandado Silva Mejías, su proceder apartado de la buena fe contractual para con su co contratante – porque celebró un contrato de arrendamiento con una empresa distinta a la cual el demandante sabía era la arrendataria- se advierte que aquel demandado no asumió ninguna obligación en torno a lo descrito, es decir, no se comprometió a que la arrendataria del inmueble Redgan SpA o después



Foja: 1

Bifésur SpA, efectivamente celebraran un contrato de arrendamiento con Inmobiliaria Olivos SpA, por lo que no puede tenersele como incumplidor. De hecho, se dijo en pasajes anteriores de este fallo, que ello correspondía a una condición cuyo cumplimiento dependía de la parte – Inmobiliaria- y de un tercero, más no del demandado Silva Mejías.

Vigésimo séptimo: Que la condición resolutoria tácita por la que se ha accionado en autos requiere que el contrato respecto del cual se la pretenda hacer efectiva sea uno de índole bilateral; que uno de los contratantes haya incurrido en incumplimiento que le sea imputable; que el requirente o actor haya cumplido o se encuentre llano a cumplir con su parte en los deberes contractuales y, finalmente, requiere ser declarada mediante sentencia judicial.

Vigésimo octavo: La facultad resolutoria se encuentra consagrada, entre nosotros, en el artículo 1489 del Código Civil, norma que faculta al acreedor de un contrato bilateral para demandar la resolución del contrato o su ejecución forzada, en ambos casos con derecho a ser indemnizado de los perjuicios. Esta facultad conforme el nuevo estudio de los contratos, se plantea como un mecanismo más de tutela del acreedor lesionado por el incumplimiento en un contrato bilateral y se aparta de su concepto, como una condición. Así es que es posible calificar a la resolución por incumplimiento como la facultad que tiene el acreedor para desvincularse del contrato, una vez que se dé su presupuesto, con la finalidad de poder dirigirse al mercado para buscar la forma más adecuada para satisfacer su interés lesionado –realizando una operación de reemplazo– y las obligaciones restitutorias a que puede dar lugar la resolución entre las partes se fundan en el principio del enriquecimiento sin causa y no en la exigencia de retroactividad. Por esto, si una de las partes ha dado cumplimiento con su prestación, la otra debe a su vez restituir (Claudia Carolina Mejías Alonzo, “Una revisión crítica de los efectos de la resolución por incumplimiento y una propuesta de solución”, disponible en www.scielo.conicyt.cl/pdf/iusetp/v22n1/art09.pdf).

Vigésimo noveno: Que, de acuerdo a lo reseñado en el motivo precedente, la petición de resolución afincada en el artículo 1489 del Código Civil en principio no podría prosperar, toda vez que el contrato de promesa no fue cumplido por razones ajenas a la voluntad de las partes, no configurándose en la especie un incumplimiento culpable de alguno de los contratantes.

Empero, claramente ya no es de interés para los contratantes el mantener vigente el contrato de promesa que celebraron en el año 2017– tanto es así que ambos lo demandaron en este juicio- por lo que surge este remedio contractual como la vía para desvincularse del contrato de promesa, a pesar de no estarse ante un contratante que no ha cumplido.

Por lo anterior, es que será acogida la demanda interpuesta por Inmobiliaria Olivos SpA en cuanto a la resolución del contrato de promesa.

En cuanto a la cláusula penal y pago de multa:

Trigésimo: Que volviendo sobre los hechos probados, las partes de este juicio incorporaron en el contrato de promesa una cláusula que regula “multa por incumplimiento” conforme la cual “en el evento que una cualquiera de las partes se negara injustificadamente o desista sin causa justificada de la celebración del contrato de compraventa prometido, esto dará derecho a la otra parte para solicitar a su arbitrio la resolución del contrato o el cumplimiento forzado del contrato, más una indemnización de perjuicios equivalente al 20% del precio de la promesa, como pena”.



«RIT»

Foja: 1

Renglón seguido, consignaron en el contrato de promesa que “Con todo”, si una o varias de las condiciones indicadas en la cláusula anterior, fallaran o no se cumplieren dentro del plazo indicado – 120 días- por razones que no le sean imputables a ninguna de las partes, se entenderán fallidas y el contrato de promesa se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial y sin derecho al cobro de indemnización para ninguna de las partes.

Trigésimo primero: Que conforme el 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.

Trigésimo segundo: Que conforme los términos en los cuales se acordó la cláusula penal, se advierte que, los contratantes regularon anticipadamente los perjuicios por incumplimiento injustificado del contrario de la obligación de celebrar el contrato prometido, debiendo pagar una indemnización de perjuicios equivalente al 20% del precio de la promesa, como pena. Entonces, la pena fue prevista para el evento de desistimiento o negativa – sin justificación- a celebrar el contrato prometido.

Trigésimo tercero: Ahora bien, contrario a lo que ha asegurado el demandante, la pena no fue acordada para el evento que, alguna de las condiciones elevadas a esenciales para el demandante, no se cumpliera dentro del plazo de 120 días y por razones imputables al contrario.

La demandante ha planteado que dado que se acordó que en el evento de fallar alguna de las condiciones esenciales, dentro del plazo de 120 días y por causa no imputable al deudor, ello no da derecho a cobro de indemnización de perjuicios, en el caso inverso, es decir, si la condición fallara por causa o culpa del deudor, sí tiene aplicación la cláusula penal y por ende debe pagar la pena equivalente al 20% del precio de la promesa. Pero no es posible compartir esto último, porque ello significaría interpretar a contrario sensu una cláusula punitiva contenida en el contrato y darle un sentido, no previsto y el cual fue claramente acordado por las partes, pugnando con lo regulado en el artículo 1545 del Código Civil y a falta de prueba en cuanto a que la intención de los contratantes al convenir la pena, haya sido la que planteó la demandante Inmobiliaria Olivos SpA, para desatender la literalidad del acuerdo.

Trigésimo cuarto: Que entonces, será rechazada la pretensión indemnizatoria fundada en la cláusula penal.

Acción resolutoria ejercida por Bernardo Silva Mejías:

Trigésimo quinto: Como ya se anunció en el considerando vigésimo noveno, será acogida la pretensión resolutoria de la demandante Inmobiliaria Olivos SpA, y sin perjuicio de ello, se debe tener presente que el demandante Silva Mejías, acusó respecto de aquella el incumplimiento de obligaciones que asumió en razón del contrato de promesa que celebraron. Así, alegó que la inmobiliaria no concurrió a la suscripción del contrato de compraventa prometido dentro del plazo acordado y pese a habersele comunicado que la escritura pública estaba ya disponible; que no obtuvo el crédito hipotecario para efectos de financiar el saldo de precio y que, no celebró con la empresa Redgan Spa, el contrato de arrendamiento respecto del inmueble prometido vender.

Trigésimo sexto: El caso es que conforme los hechos probados en este juicio, si bien es cierto que el representante de la demandada Inmobiliaria Olivos SpA, no firmó el borrador de contrato de compraventa prometido, ello aconteció porque una de las condiciones elevadas a la



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

Código: RXKJXFZBXQX

«RIT»

Foja: 1

categoría de esencial para la exigibilidad de tal obligación, falló y por ende, no nació a la vida del derecho la obligación de celebrar el contrato prometido; por esto es que, corresponde desde ya descartar la calificación como contratante incumplidor a Inmobiliaria Olivos SpA, sin perjuicio de haber probado que sí obtuvo de parte del Banco de Chile el otorgamiento de un mutuo hipotecario y que, instó por arribar a acuerdo con la arrendataria del inmueble prometido comprar, lo que se frustró por las razones ya explicadas en este fallo – que provinieron del actuar del demandante Bernardo Silva Mejías-.

En cuanto a la cláusula penal y pago de multa:

Trigésimo séptimo: Que fluye de lo recién explicado, que a la demandada Inmobiliaria Olivos SpA, no les es exigible el cumplimiento de la cláusula penal acordada en el contrato de promesa y por ende, el pago de la pena consensuada, en tanto, si bien es cierto que el contrato prometido no fue celebrado por aquella, ello obedeció a una causa justificada, cual es que falló una de las condiciones esenciales para la celebración de la compraventa prometida y por ende, la falta de exigibilidad de tal deber a su respecto.

Trigésimo octavo: Que según se advierte, será rechazada la pretensión indemnizatoria del demandante Bernardo Silva Mejías.

Trigésimo noveno: Que cada parte soportará sus costas.

Por estas consideraciones, normas ya citadas, artículos 140, 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil, artículos 1545, 1546, 1560 y 1698 del Código Civil, se resuelve:

I.- Que **se acogen las demandas** solo en cuanto se declara resuelto el contrato de promesa de celebrar un contrato de compraventa, celebrado entre Inmobiliaria Olivos Spa y don Bernardo Raúl Silva Mejías, por medio de escritura pública de fecha 04 de diciembre de 2017 ante Notario Público de La Serena don Rubén Reinoso Herrera.

II.- Que **se rechazan** las acciones de indemnización de perjuicios fundada en el cobro de la cláusula penal.

III.- Que cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Katherine Campbell Espinosa, juez titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, dos de Mayo de dos mil veintitrés**



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

Código: RXKJXFZBXQX

