

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 1º Juzgado Civil de Chillán
CAUSA ROL	: C-2451-2021
CARATULADO	: MUÑOZ/GALILEA S.A. INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN

---

Chillán, **cuatro de febrero de dos mil veintitrés.**

**VISTO:**

**1º A folio 1**, de 16 de noviembre de 2021, comparece doña **ERIKA MARCELA MUÑOZ MUÑOZ**, trabajadora, domiciliada en Villa Verde Parque, Pasaje Cocholgue número 1391, de la comuna de Chillán, quien interpone demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, con domicilio en calle Constitución N°408, de la comuna de Chillán, representada legalmente por don Álvaro Tapia Bravo, ingeniero civil, con domicilio en calle Tres Oriente N°1424, de la comuna de Talca. Expone que hace 12 años presta servicios para Servipag, iniciando desde aquella época el proceso de ahorro para su vivienda. Señala que con fecha 27 de agosto de 2021, ante el Notario Público de Chillán don Luis Eduardo Álvarez Díaz, suscribió escritura pública cuyo repertorio es el número 3.531-2021, que contiene los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca, donde compareció la hoy demandada en calidad de vendedora, ella como compradora y Banco Santander Chile como mutuante y acreedor hipotecario. Agrega que en la cláusula primera párrafo final, del referido contrato, se establece que dicha compraventa recae sobre el *inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente número 6266 de la comuna de Chillán, que corresponde al lote 217 de la X Etapa del Conjunto Habitacional “Huertos de Chillán I”*. Dicho lote tiene la superficie y deslindes que indica en su demanda y el rol de Avalúo en trámite número 4922-49 de la comuna de Chillán. El precio de la compraventa fue la suma equivalente en pesos de 1380 Unidades de Fomento, pagado de la siguiente forma: a) Con el equivalente en pesos de 276 Unidades de Fomento, por su valor diario a la fecha del contrato, que la parte compradora pagó a la vendedora en ese acto, en dinero efectivo, quien lo declara recibir a su entera satisfacción; y b) Con el equivalente en pesos de 1.104 Unidades de Fomento, por su valor diario a la fecha del contrato, que la parte compradora pagó a la parte vendedora, con cargo a un Mutuo por igual cantidad de Unidades de Fomento, que el Banco otorga a la parte compradora en la cláusulas sexta y siguientes de la escritura.

Agrega que en la cláusula cuarta de la escritura se consignó lo siguiente: *“La parte vendedora será responsable de la custodia y cuidado del bien transferido hasta que se ponga a disposición de la parte compradora del Acta de Entrega de la propiedad o a más tardar hasta la inscripción de la propiedad en el Registro de*



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

Código: NBWMXDXJBRP

*Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo”.*

Indica, por otro lado, que Banco Santander Chile, a fin de enterar la parte del precio le dio en préstamo y entregó la cantidad de 1.104 Unidades de Fomento, por su equivalente en pesos a la fecha del contrato, suma que se obligó a pagar en el plazo 240 meses por medio de igual número de dividendos o cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de 6,6.031 Unidades de Fomento, que comprenderían capital e intereses, con una tasa de 3,85%. Cada cuota mensual debe ser pagada en dinero, por el valor en pesos moneda legal de la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo. Habiéndose constituido hipoteca sobre el mismo inmueble para garantizar el cumplimiento de la obligación.

Argumenta que las partes habrían acordado que, dentro de los 30 días siguientes a la suscripción del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, se efectuaría la entrega material, para lo cual, por vía telefónica se coordinó el día 16 de septiembre de 2021, posteriormente lo anterior tendría lugar el 21 del mismo mes y año a las 12:00 horas, no pudiendo asistir por no haber obtenido el permiso necesario para ausentarse de su trabajo. Indica que efectuada una nueva coordinación para el viernes 24 de septiembre a las 12:00 horas, tampoco pudo asistir por idénticas razones, quedando finalmente la reunión de entrega para el 27 de septiembre de 2021 a las 12:00 horas. Señala que ese día se habría reunido con el personal de la hoy demandada donde le habría hecho ver que la vivienda presentaba una serie de observaciones que hacían necesario su reparación previa a concretar una entrega formal. Razón por la cual, no se suscribió el Acta de entrega, quedando pospuesta la misma hasta que se subsanaran los reparos. Los días posteriores habría concurrido a verificar si se estaban o no realizando los trabajos, percatándose el día 04 de octubre de 2021 que había personas ocupando el inmueble. Agrega que por averiguaciones que se hicieron, el ocupante se llamaría Kevin Matías Villegas Parra, habiéndose instalado en la propiedad los días 02 y 03 de octubre de dicho año, junto a otra persona de sexo femenino, materializando una verdadera usurpación de terreno no violenta.

Relata que frente a esta situación, la hoy demandada le ofreció resciliar el contrato de compraventa, y suscribir una nueva promesa respecto de otro inmueble, todo ello conjuntamente con un contrato de transacción a efectos de que ella no ejerciera acción legal alguna en contra de la parte vendedora, sin embargo, en ningún momento empatizaron con el problema generado, no resultando beneficioso para ella resciliar el contrato, por cuanto implicaba ser evaluada nuevamente por un banco, aumentando la tasa de interés desde un 3,85% a un porcentaje mayor al 4%. Indica que a la fecha, los ocupantes se mantienen en la vivienda, la escritura sería ingresada al Conservador de Bienes Raíces y deberá



comenzar a pagar los dividendos hipotecarios, sin poder hacer uso de la casa que compró.

En cuanto a los argumentos de derecho cita el artículo 1793 del Código Civil, el cual reproduce, hace referencia a las obligaciones del vendedor contempladas en el artículo 1824, consistentes en la entrega o tradición de la cosa y el saneamiento de la misma. Agrega que de conformidad al artículo 1793 que define la compraventa y el artículo 1548 del Código Civil, es obligación del vendedor conservarla hasta la entrega. La obligación de entregar del vendedor debe entenderse en un sentido amplio de entrega legal y material. Comprende ambos actos, y sólo puede entenderse cumplida cuando, tratándose de bienes raíces se verifica la inscripción de la escritura pública del contrato y cuando el comprador entra en posesión material del inmueble vendido. En cuanto a la época en que debe efectuarse la entrega, el inciso 1 del artículo 1826, establece la regla general, al respecto, al decir: “El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato o a la época prefijada en él”. Prima, en consecuencia, la época fijada por las partes y si nada dicen, la entrega debe efectuarse de inmediato. Agrega que para que la entrega se entienda cumplida es necesario que se satisfagan los aspectos jurídicos y materiales expresados; en tanto ellos no tengan lugar integralmente, la obligación de entregar la especie no está cumplida verdaderamente. Cita Jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema pronunciada en causa Rol 2635-2008. Cita y reproduce el artículo 1489 del Código Civil, referente a la condición resolutoria y el artículo 1545 del mismo cuerpo legal que dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Cita además el artículo 1546 del mismo cuerpo legal, el cual hace referencia a que los contratos deben ejecutarse de buena fe, siendo este un principio general de derecho.

Señala además, que constituyen exigencias para demandar la resolución de un contrato los siguientes: **1.** La existencia de un contrato bilateral. Refiere que el contrato de compraventa, es el típico negocio jurídico bilateral pues genera derechos y obligaciones para ambas partes, conforme se analizó precedentemente. **2.** Incumplimiento imputable de una de las partes. En la especie, la hoy demandada ha incumplido con su obligación de proporcionarle la posesión pacífica y tranquila de la vivienda comprada, pues al haber omitido las medidas de seguridad a que se encontraba obligada, posibilitó que terceros se instalaran y/o usurparan el bien raíz materia del contrato de compraventa. Refiere que de los antecedentes de hecho, fluye claramente la existencia de un incumplimiento contractual grave que es sancionado por la ley y que si bien en nuestro Código



Civil no existe una definición general de incumplimiento, ella es posible deducirla a partir del artículo 1545 del aludido Código que establece la fuerza obligatoria del contrato y del artículo 1567 del mismo cuerpo legal, consistente en el pago como prestación de lo debido. Agrega que no cabe duda que este incumplimiento es de responsabilidad absoluta de la hoy demandada. En cuanto a la imputabilidad, el legislador considera que toda infracción de una obligación que tiene su fuente en un contrato es imputable a culpa del deudor. **3.** Que quien invoca el cumplimiento haya a su vez cumplido o este llano a cumplir su propia obligación. A este respecto indica que con mucho esfuerzo logró reunir los fondos correspondientes al pie o parte del precio que debía financiar (276 Unidades de Fomento, equivalentes al día 15 de noviembre de 2021 a \$8.435.876,52) y gestionó ante el Banco Santander Chile, un crédito hipotecario por 1.104 Unidades de Fomento, equivalente al mismo día 15 de Noviembre de 2021 a \$33.743.506,08; lo que debe comenzar a pagar al mes subsiguiente a la fecha del desembolso del crédito por parte del Banco, habiendo cumplido con la esencial obligación de todo comprador en orden a pagar el precio y lo único que desea es recibir la casa. **4.** Que sea declarada judicialmente, lo que implica que no opera de pleno derecho.

En cuanto a la indemnización de perjuicios refiere que esta es la cantidad de dinero que debe pagar el deudor al acreedor y que represente lo que éste habría obtenido con el cumplimiento efectivo, íntegro y oportuno de la obligación, cumpliendo una doble función: Por un lado es una sanción para el deudor que incumple con dolo o culpa; y, a la vez, es un medio dado al acreedor para que pueda obtener el cumplimiento de la obligación por equivalencia, siendo sus requisitos de procedencia los siguientes: 1. Incumplimiento de la obligación por el deudor; 2. Que se pueda imputar culpa o dolo al deudor; 3. Perjuicio del acreedor; 4. Relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios; 5. Que no concurra causal de exención de responsabilidad del deudor; 6. Mora del deudor. Indica que los dos primeros requisitos ya se encuentran fundamentados por su parte. En lo referente al perjuicio al acreedor indica que estos se definen como el detrimento que sufre una persona en su patrimonio, sea una disminución real y efectiva que constituye el daño emergente, sea que se le prive de una ganancia futura, lo que constituye el lucro cesante, como también el que afecta los atributos o facultades morales o espirituales de la persona, que constituye el daño moral. El principio de la reparación integral del daño exige, que éste sea cubierto en su totalidad tanto lo material o patrimonial como lo moral o extrapatrimonial. El daño material está representado por la pérdida o disminución en el patrimonio y en la pérdida de aquellas razonables ganancias que el incumplimiento obligacional generó. Al primer ítem se le denomina daño emergente y al segundo lucro cesante.



El daño moral o extrapatrimonial es aquel que afecta los atributos o facultades morales o espirituales de una persona. Hace referencia a los requisitos para que estos sean procedentes citando doctrina al respecto, concluyendo que el actuar de la demandada, le ha causado un daño material y moral que se ha traducido en una lesión a derechos extrapatrimoniales. A título de daño emergente demanda: **a)** El valor de todos los dividendos hipotecarios hasta la fecha de la entrega, por un monto de 6,6031 Unidades de Fomento en su equivalente en pesos al día del pago, los cuales se cargarán en su cuenta corriente. **b)** La reparación íntegra y total de la casa una vez que sus ilegales ocupantes sean desalojados o se retiren por propia voluntad, para lo cual se deberá en su oportunidad designar un Perito tasador, a efectos de que determine el monto a pagar y a efectos de dejar la casa como si fuese nueva y sin uso. **c)** Además, señala tendrán que ser pagados todos los gastos por consumos básicos luz y agua potable por todo el tiempo que dure la ilegal ocupación. Y por daño moral acciona por la suma de \$18.000.000, a fin de lograr la reparación de los intereses extrapatrimoniales señalados, en especial, su derecho a la integridad psíquica. A este respecto indica que la casa comprada tenía por objeto que un hijo que vive en la localidad de San Fabián de Alico viniese a la ciudad de Chillán a cursar estudios medios y adquirir las competencias necesarias para ingresar en el futuro a la educación superior. Hoy se encuentra con matrícula disponible en un establecimiento acá en Chillán y las clases con carácter presencial comenzarán en marzo de 2022. Si la situación descrita en esta demanda se mantiene en el tiempo, claramente el proyecto educativo se verá afectado. Agrega que al tiempo de presentación de la demanda vive de allegada y no puedo traer a ese domicilio a su hijo, debiendo considerarse además la profunda decepción, tristeza y angustia de ver que la casa elegida y por la cual luchó por tantos años está siendo ocupada por terceras personas, por negligencia de la vendedora. Asociándose el daño moral a la frustración de un proyecto de vida, considerando la gravitante importancia que tiene el dueño de la casa propia para todas las personas, especialmente cuando se considera que la vivienda es un anhelo que permite generar estabilidad a partir de la cual cubrir todas las demás necesidades del ser humano.

En cuanto al requisito de causalidad argumenta que los perjuicios causados, son consecuencia directa e inmediata del incumplimiento imputable de la obligación por parte de la hoy demandada. En consecuencia, en este caso existe de manera evidente un nexo o relación inmediata, de causa a efecto, entre un incumplimiento negligente por parte de un sujeto de derecho (en este caso una omisión) y el perjuicio o daño, causado a su persona. Agrega además que en la especie no existe ninguna causal de exoneración. Finalmente en cuanto a la mora del deudor,



luego de definirla y señalar sus requisitos, señala que no es la primera en que habría incurrido la demandada.

Termina solicitando se tenga por interpuesta la demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, representada legalmente por don Álvaro Tapia Bravo, ya individualizados; y en definitiva se dé lugar a la misma, declarando: **1.** Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe cumplir el contrato de compraventa contenido en escritura pública de 27 de agosto de 2021, ante el Notario Público de Chillán don Luis Álvarez Díaz. **2.** Que como consecuencia de lo anterior debe hacerle entrega jurídica y material del inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente número 6266 de la comuna de Chillán que corresponde al Lote 217 de la X Etapa del Conjunto Habitacional Huertos de Chillán I, singularizada en la cláusula primera de la escritura precedente, enteramente desocupada. **3.** Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe indemnizarle los perjuicios materiales que se traducen en: a) El valor de todos los dividendos hipotecarios hasta la fecha de la entrega, por un monto de 6,6031 Unidades de Fomento en su equivalente en pesos al día del pago, los cuales se cargarán en su cuenta corriente. b) La reparación íntegra y total de la casa una vez que sus ilegales ocupantes sean desalojados o se retiren por propia voluntad, para lo cual se deberá en su oportunidad designar un Perito tasador, a efectos de que determine el monto a pagar y dejar la casa como si fuese nueva y sin uso. c) Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe pagar todos los consumos de agua potable, luz eléctrica que se generen durante el período de permanencia de los ilegales ocupantes. **4.** Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe pagarle a título de daño moral la suma de \$18.000.000 o la suma mayor o menor conforme al mérito de autos. **5.** Que se condene a la parte demandada al pago de los intereses por todas las sumas a indemnizar. **6.** Que la demandada debe pagar las costas de la causa.

**2° A folio 14[7E]**, consta estampado receptorial de notificación de la demanda y su proveído, de conformidad a la forma dispuesta en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, al representante legal de la demandada don Álvaro Tapia Bravo, con fecha 27 de diciembre de 2021.

**3° A folio 24**, de 18 de enero de 2022, comparece don Rodrigo Esteban Aravena Gajardo, abogado, en representación de la demandada **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN** con domicilio para estos efectos en calle Constitución N°408, Chillán; quien contesta la demanda en los siguientes términos: Señala que contradice todos los fundamentos de hecho y derecho, reconoce la existencia del contrato de compraventa celebrado entre las partes,



transcribiendo la cláusula cuarta del referido contrato, al que también hizo referencia la demandante en su libelo.

Refieren en cuanto al proceso de entrega de inmuebles que dado el volumen que se deben entregar por mes en la ciudad de Chillán, su representada tiene un sistema de coordinación que se realiza por medio del área comercial, la cual coordina en forma telefónica o vía correo electrónico con el cliente día y hora para la entrega. Señala que en este caso en particular, con la demandante hubo al menos 3 coordinaciones para la entrega material de la vivienda de su propiedad, la primera de ellas, vía telefónica el día 16 de septiembre de 2021, mediante la cual la demandante aceptó reunirse el día martes 21 de septiembre de 2021, a las 12:00 horas en la vivienda ya individualizada, informando a las 10:34, al área de postventa, que no se presentaría por motivos personales, implicando la pérdida de dicho horario, ya que no se pudo coordinar con otro cliente, atendido lo intempestivo del aviso de la demandante, generando grave perjuicio a la empresa al retrasar las entregas para la ciudad de Chillán. Luego de su primera falta a recibir, señala que se le informó a la demandante que se podía agendar la entrega material para el día viernes 24 de septiembre de 2021, a las 12:00 horas, citación a la cual, por segunda vez, la demandante no se presentó, siendo que en reiteradas ocasiones se le informó que era su obligación presentarse el día y fecha acordados y que el área de postventa no tenía disponibilidad para agendar al mismo cliente en más de dos ocasiones, puesto que lo que correspondía era dejar las llaves de la propiedad en Notaría dada la negativa del cliente de recibir. Finalmente, en forma extraordinaria, señala, se coordinó una tercera entrega material del inmueble, la que tuvo lugar el día 27 de septiembre de 2021 a las 12:00 horas, día en que la demandante se habría presentado en el inmueble, pero luego de realizar un recorrido por la propiedad, se habría negado a recibirla, manifestando que su negativa se debía a observaciones estéticas. Se le indicó que no era posible rechazar la entrega y que sus observaciones se resolverían posteriormente, como requerimientos de atención por el departamento de postventa. A pesar de las insistencias, la demandante optó por retirarse del inmueble, estampando constancia sus observaciones en el Acta de Entrega que dejó al interior del inmueble, negándose a recibir las llaves de la propiedad y dejándolas al interior de ésta, indicando que no recibiría hasta que su representada hubiese subsanado los detalles estéticos, que según su parecer, presentaba la vivienda. Posteriormente, el día martes 05 de octubre de 2021, doña Pamela Ríos, ejecutiva de ventas de Galilea, recibió un correo electrónico de parte de la demandante, en el cual se indicaba que el inmueble comprado por ella se encontraría con moradores en su interior, desconociendo su parte si dichos



ocupantes tienen justo título para habitar la propiedad, la fecha que éstos habrían ingresado o si ésta sigue siendo ocupada a la fecha por dichos moradores.

Argumenta que la demandante omite relatar, convenientemente que, a pesar de que su representada no tenía ninguna responsabilidad en la ocupación de la vivienda, se le ofrecieron variadas alternativas, negándose expresamente la señora Muñoz a aceptar cualquiera de ellas, insistiendo en que su representada debía hacerse cargo del pago de los dividendos que ella debía pagar al Banco Santander. Agrega que las soluciones propuestas fueron: a) Pagar los honorarios de los abogados que se harían cargo del desalojo de los ocupantes, siendo de cargo de su representada los gastos asociados a ello, esto pues Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción carecía de legitimación activa para iniciar cualquier acción civil o penal en contra de los ocupantes, en atención a que la dueña de dicha propiedad es la demandante; o b) Resciliar el contrato de compraventa, ofreciéndoles la opción de comprar otro inmueble en el proyecto Huertos de Chillán II, manteniéndole el precio de 1380 unidades de fomento (viviendas en la actualidad tienen un precio que comienza en de aproximadamente 1720 UF). Por tanto, en atención a los hechos relatados, quedaría de manifiesto que su representada, dio cumplimiento íntegro a sus obligaciones derivadas del contrato de compraventa celebrado por escritura pública 27 de agosto de 2021, ante el Notario Público de Chillán don Luis Eduardo Álvarez Díaz y por el contrario, quien no habría dado cumplimiento al mismo por haberse negado en dos ocasiones a asistir a la visita programada para realizar la entrega de la propiedad, fue la demandante. La falta de diligencia por parte de la actora se observaría aún con mayor atención en el hecho que el día 27 de septiembre de 2021, con ocasión de visitar la propiedad para su recepción, se negó, sin justificación, a recibir las llaves de la vivienda o firmar el Acta de Entrega. En definitiva, quien se encontraría en mora de cumplir su obligación de recibir la cosa comprada es la demandante, toda vez que la mora del deudor se define como el retardo imputable en el cumplimiento de la obligación unido al requerimiento o interpelación por parte del acreedor.

En relación a los argumentos de derecho, expone que la entrega de la vivienda fue acordada por las partes en virtud del principio de autonomía de la voluntad, y que si bien la redacción de la cláusula cuarta puede ser confusa lo cierto es que la fórmula de entrega del inmueble resulta coincidente con una de las obligaciones secundarias del vendedor, derivada de la teoría de los riesgos: ser responsable de la custodia de la cosa vendida hasta su entrega: “La parte vendedora será responsable de la custodia y cuidado del bien transferido hasta que ponga a disposición de la parte compradora del Acta de Entrega de la





propiedad o a más tardar hasta la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.” Argumenta que es importante la conformación gramatical de la parte transcrita, puesto que la conjunción “o” opera disyuntivamente, expresando una alternativa entre dos opciones, la cual una descarta a la otra, por un rango temporal “a más tardar...” Por lo demás, habiendo ocurrido la puesta a disposición del acta de entrega, antes de la inscripción dominical del inmueble (entrega jurídica o tradición, conforme lo dispone el artículo 686 del Código Civil), este segundo acto, pierde importancia para efectos de la acreditación de la entrega material de la vivienda, sin perjuicio que se ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones esenciales que le impone el contrato de compraventa, y en especial, ha cumplido con la entrega material y jurídica de la vivienda a la señora Muñoz. Así, señala, podrá entenderse que la puesta a disposición del acta de entrega del inmueble, la cual ocurrió precisamente, en el mismo inmueble comprado por la actora, ocurrió en alguna de las 3 instancias del mes de septiembre de 2021, todas acontecidas antes de la ocupación por terceros que hoy alega la señora Muñoz, y cuya responsabilidad pretende imputar a Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, en circunstancias que la obligación de custodia, ya se encontraba agotada, por habersele entregado la vivienda.

Argumenta además que en última instancia, la entrega se encuentra realizada con la inscripción de dominio a favor de la demandante, conforme a lo establecido en el artículo 670 del Código Civil y según da cuenta inscripción de dominio de fojas 9069 vuelta número 8332 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2021, lo anterior, según dispone el artículo 686 del mismo Código. Cita jurisprudencia en apoyo de su postura en específico, fallo pronunciado en causa Rol 12.044-2018 de Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, del 02 de julio de 2020, confirmada por la Excelentísima Corte Suprema, Rol 94.959-2020, del 12 de marzo de 2021.

Como tercer fundamento de derecho refiere que la demandante pretende configurar una *obligación de conservación y custodia* autónoma a la obligación de la vendedora de entrega de la cosa, por cuanto, habiéndose configurado la puesta a disposición del inmueble y de su acta de entrega a la demandante antes de la ocupación por parte de terceros, no resulta procedente extender más allá de la puesta a disposición de la vivienda a su compradora, el deber de custodia y conservación del inmueble. En tal circunstancia, habiéndose verificado la entrega, al dejar la vivienda a disposición de la compradora el 21, 24 y 27 de septiembre de 2021, la obligación de conservación feneció en esa misma fecha, no resultando, por tanto, imputable a Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, un



incumplimiento por entrega defectuosa, puesto que, a esa fecha, la vivienda se encontraba completamente desocupada, sin moradores y a entera disposición de la señora Muñoz.

Refiere además, que la actora plantea una mayor exigencia de la supuesta culpa o diligencia que debió haber empleado su representada, por cuanto el deudor responde sólo de la culpa leve o del cuidado mediano. Lo anterior es observable en frases como *“... pues al haber omitido las medidas de seguridad a que se encontraba obligada, posibilitó que terceros se instalaran y/o usurparan el bien raíz materia del contrato de compraventa.”* Sin embargo, no hay cláusula alguna en el contrato de compraventa, en el cual su representada se haya obligado a responder de culpa levísima o haya prometido tener el máximo cuidado respecto del inmueble vendido, por lo cual ha de regir la regla general en la materia. Así, al ser un contrato que reporta beneficio recíproco para las partes, es decir, un contrato conmutativo, su representada sólo debió emplear la diligencia o cuidado mediano, cuya omisión constituiría responsabilidad por la culpa leve, *“o sea, de la falta de aquella diligencia o cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. En otros términos, su responsabilidad es análoga a la de un buen padre de familia.”*

Argumenta además que la demandante, se ha constituido en mora de recibir, coincidente con lo anterior, los artículos 672 y 673 del Código Civil exigen para la validez de la tradición la voluntad de ambas partes de transferir y de adquirir el dominio, respectivamente, obligándose por el vendedor por el contrato, a desprenderse de todos los derechos que tuviera sobre la cosa para transferirlos al comprador. El modo de desprenderse de ellos es la inscripción, conforme lo prescribe el artículo 686 del Código Civil. Junto con ello, es menester que la cosa sea puesta materialmente en poder o a disposición del comprador. Si el vendedor hace esta entrega, o bien se encuentra llano a entregarla, pero el comprador no la usa o no se sirve de la cosa o no toma posesión de esta, el vendedor queda, sin embargo, exento de responsabilidad ulterior. De manera que el vendedor cumple su obligación poniendo la cosa a disposición del comprador, aunque éste, en realidad, no tome posesión de ella. Si la cosa vendida es un inmueble, la obligación del comprador de recibirlo se cumple cuando toma posesión del bien raíz, ya sea entrando en él, visitándolo, mostrándoselo el vendedor, haciendo entrega de sus llaves, o como en este caso, disposición de la parte compradora del Acta de Entrega de la propiedad.

Agrega que si bien el artículo 1871 del Código Civil sólo se refiere explícitamente a la obligación de pagar el precio, de igual manera se puede inferir del mismo artículo que el comprador tiene otras obligaciones, consistente en



recibir la cosa, obligación contenida en el artículo 1827 del mismo Código. Esta segunda obligación es la contrapartida de la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida. Consiste en hacerse cargo de la cosa, tomando posesión de la misma.

Cita la demandada el artículo 1827, el cual reproduce, agregando que el comprador estará en mora de recibir cuando: **a.** Sea constituido en mora según lo dispuesto en el artículo 1551 del Código Civil, esto es: I. Cuando el deudor no ha cumplido su obligación dentro del plazo pactado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora. II. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla (plazo tácito). III. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el deudor. **b.** Que la negativa o retardo en recibir la cosa sea imputable a su hecho o culpa. **c.** Que el vendedor se allane, por su parte, a entregarla en el plazo y lugar convenidos.

Encontrándose el comprador en mora de recibir, regirá lo dispuesto en el artículo 1827 del Código Civil, en virtud del cual el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, siendo solo responsable en casos de dolo o culpa grave. Del mismo modo, el comprador será responsable de los perjuicios causados al vendedor, con ocasión de la mora. Del mismo modo, según el artículo 1680 del Código Civil la destrucción o deterioro de la cosa, una vez que ha sido ofrecida al comprador, no hace responsable al vendedor sino en caso de culpa grave o dolo. Atendido que la escritura de compraventa indicaría que el inmueble ya fue entregado, la problemática de la mora ni siquiera se plantearía, a lo cual se suma el hecho que Galilea puso la propiedad a disposición de la compradora, en el peor de los casos, el 27 de septiembre de 2021. Ahora bien, si se estimara que el inmueble no ha sido entregado debido a que no existe una constancia de la entrega física (acta de entrega firmada), puede igualmente estimarse que la compradora se encuentra en mora en virtud del artículo 1551 N°2 del Código Civil, atendido a que ha dejado pasar un tiempo razonable sin recibir la propiedad, a pesar de los intentos de Galilea. Cita doctrina en relación a su postura.

Respecto a las indemnizaciones demandadas indican que no resultan procedentes, y que ni aun cuando se estimare lo contrario estas son excesivas, y pretenden obtener un lucro indebido, un enriquecimiento injustificado: Indica respecto a los dividendos los mismos argumentos referentes a que se puso a su disposición entrega de la vivienda, motivo suficiente para rechazar de plano este concepto indemnizatorio.

Indica que su representada no es responsable de los perjuicios



provenientes de la reparación íntegra y total de la casa y el pago de los consumos de suministro eléctrico y sanitario, por cuanto no ha participado de modo alguno en la comisión de la ocupación o usurpación, la que ha sido llevada a cabo por terceros, de manera posterior a la entrega de la vivienda. Finalmente señala que no habría forma de entender, cómo Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción puede ser responsable por \$18.000.000, por concepto del daño moral sufrido por la compradora, por una situación que, por lo demás, ha ocurrido por su propia desidia, al no ejercer los actos de dominio sobre el inmueble de su propiedad, posterior a la entrega material realizada por su representada, todo lo anterior que, sin perjuicio de las dudas de su existencia, este concepto indemnizatorio ha de ser debidamente probado por quien lo alega.

Concluye que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción ya cumplió con su obligación de entregar el inmueble, pues así consta en la propia declaración de la demandante en la escritura de compraventa, y en cualquier caso, se habría verificado a más tardar el 27 de septiembre de 2021 o a la fecha de la inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces de Chillán, o en definitiva ha estado llana a cumplir con esa obligación. Por lo tanto, Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción no se encuentra en mora de entregar, y la compradora se encontraría en mora de recibir. En virtud de lo anterior, los riesgos fueron traspasados por Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción a la compradora, no estando su representada obligada al desalojo de los ocupantes ilegales.

Termina solicitando se tenga por contestada la demanda de cumplimiento forzado del contrato de compraventa interpuesta en autos, por doña Erika Marcela Muñoz Muñoz en contra de Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, y en su mérito, rechazarla en todas sus partes, con expresa condena en costas.

**4° A folio 30**, de 31 de enero de 2021, la parte demandante evacuando el traslado de la réplica, refiere en relación a las coordinaciones para la entrega material, reconoce que su representada no pudo concurrir a la de los días 16 y 24 de septiembre de 2021, por estar prestando servicios en su lugar de trabajo, sin que fuera posible obtener un permiso o autorización de salida. No ha existido actuación dolosa ni culpable. En lo relativo a la reunión de entrega material del 27 de septiembre de 2021 a las 12:00 horas, su parte concurrió a la propiedad y manifestó que no recibiría el inmueble por cuanto hizo ver una serie de observaciones que requerían de una reparación previa a una entrega, no existiendo una actuación maliciosa o caprichosa, toda vez que el personal que concurrió no daba garantías de cuando se subsanarían los reparos y su parte no estaba en condiciones de trasladar el mobiliario y convivir con los maestros, en atención a que ella es una trabajadora dependiente, que no puede estar



solicitando permisos para tales menesteres. Agrega que la contraparte en su contestación reconoce la ocupación por terceros no siendo eficaces para ella las opciones otorgadas, no denunciaron los hechos, ni menos asumieron la dirección en las acciones encaminadas a obtener el desalojo. Agrega que su representada ya está pagando los primeros dividendos de su crédito hipotecario. Su hijo ingresa a un establecimiento educacional en Chillán en el mes de marzo de 2022, y no puede hacer uso de la casa que se encuentra pagando. Indica que ella no está en mora de recibir, por el contrario, quien está en mora de entregar es la vendedora. La inscripción de dominio sólo da cuenta que su parte es poseedora inscrita, pero en ningún caso acredita entrega material, sino que es la forma de materializar la transferencia del dominio e incluso una entrega jurídica, pero bajo ningún punto de vista la faz material de la entrega.

**5° A folio 32**, de fecha 08 de febrero de 2022, la demandada evacuó la dúplica, en primer término, reitera que las fechas programadas en las cuales se puso a disposición de la compradora, la vivienda para su entrega material, fue los días 16 y 24 de septiembre de 2021, las que habrían sido aceptadas por la demandante, y sólo una vez próxima la hora de la cita, avisaba intempestivamente que no concurriría. Señala que la actora siempre tuvo la opción de coordinar oportunamente la entrega material de la vivienda, lo que no hizo. Refiere que si su inasistencia es dolosa o culpable es irrelevante para efectos de su incumplimiento. Agrega que las intempestivas inasistencias de la señora Muñoz en las dos primeras fechas, habrían provocado un grave perjuicio a la empresa, al implicar un retraso en la programación de entrega de otras viviendas en la ciudad de Chillán.

Señala, por otro lado, que las razones esgrimidas por la demandante para rechazar la entrega de la vivienda del día 27 de septiembre de 2021, solo tenían que ver con observaciones del carácter estético, las que en nada impedían o afectaban las condiciones de habitabilidad de la vivienda, esta situación fue debidamente explicada por el personal a cargo de realizar la entrega, quienes además le informaron que los reparos se subsanarían una vez entregada la vivienda, no obstante ello, la demandante se negó a recibir el inmueble, dilatando una vez más y sin justificación alguna la recepción de su vivienda y evidenciando con ello, otra vez más, su falta de diligencia.

Manifiesta que el hecho que la vivienda haya sido ocupada por terceros sin justo título, sería imputable únicamente a la demandante y respecto del cual, sólo la compradora tiene acción en contra de aquellos, toda vez que el título de la enajenación causa sus efectos desde su otorgamiento, consolidándose la posesión a favor de la demandante, mediante la inscripción conservatoria. Agrega



que al existir el título translativo, Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción carecía de las acciones propias emanadas del derecho real de dominio, las cuales se encuentran radicadas en la señora Muñoz. En lo que respecta a la resciliación, señala que si la actora no quería perseguir las acciones judiciales en contra de los ocupantes que ingresaron a su vivienda, necesariamente debía restituir a Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción la calidad de propietaria del inmueble, para que así, fuese titular de las acciones que emanan del dominio.

Expone que la demandante deba pagar los dividendos del crédito hipotecario contraído con Banco Santander para financiar parte del precio de su vivienda, es una obligación que fue adquirida por ésta con la entidad crediticia, de la que Galilea S.A de Ingeniería y Construcción sería un tercero totalmente ajeno a las condiciones pactadas. Plantea que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción habría dado cumplimiento íntegro a la totalidad de sus obligaciones derivadas del contrato de compraventa, siendo un contratante cumplidor y diligente, no encontrándose en mora de entregar. Reiterando demás argumentos señalado en la contestación de la demanda.

**6° A folio 44**, de fecha 23 de marzo de 2022, se verificó la audiencia de conciliación con la asistencia de los apoderados de ambas partes, la cual se suspende a fin de que las partes intenten llegar a una solución colaborativa. Posteriormente a folio 46, con fecha 01 de abril de 2022, se realiza la continuación de la audiencia de conciliación, con la asistencia de los apoderados de ambas partes, sin que produjera resultados positivos.

**7° A folio 47**, se recibió a prueba la causa, teniéndose por notificado expresamente al apoderado de la parte demandante, a folio 53, con fecha 17 de mayo de 2022 y teniéndose por notificado tácitamente al apoderado de la parte demandada, a folio 54, de fecha 18 de mayo de 2022, rindiéndose la prueba que obra en autos.

**8° A folio 171**, de 29 de agosto de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

**9° A folio 176**, de fecha 12 de noviembre 2022, se decretó medida para mejor resolver, la cual se tuvo por cumplida a folio 197, de fecha 12 de diciembre de 2022, rigiendo el decreto que citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO A LAS TACHAS OPUESTAS POR LA DEMANDADA A FOLIO 113:**

**PRIMERO:** Que, a folio 113, la parte demandada, opone las tachas del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en sus números 6 y 7, fundado en



que los testigos, don José Antolín Sáez Acuña, doña Cecilia del Carmen Troncoso Fuentes y doña María Jacqueline Figueroa Duran, carecerían de la necesaria imparcialidad para prestar declaración en este juicio, ya que de sus propias declaraciones se desprendería que tendrían interés a favor de la demandante, y una animosidad en contra de la constructora demandada. En cuanto a la segunda causal de inhabilidad, la funda en el hecho que los testigos le habrían comprado anteriormente viviendas a la Constructora demandada, habiendo tenido problemas respecto a las viviendas construidas, y asimismo por tener una amistad manifiesta con la demandante. Por todo lo anterior, solicita tener por interpuesta tacha en contra de los testigos referidos y, en definitiva, declarar que éstos son inhábiles para declarar, con costas.

**SEGUNDO:** Que, evacuando los traslados respectivos, el apoderado de la demandante solicita el rechazo de las tachas señaladas, por cuanto de las declaraciones de los testigos no se advertiría interés alguno en el resultado del juicio. En cuanto a la supuesta enemistas con la demandante, refiere que la ley exigiría que ella fluya de antecedentes que sean graves contundentes, lo que no acontecería respecto de los testigos impugnados, y que el hecho que hayan tenido problemas con la construcción de las viviendas comprada a la demandada, no configura per se la causal alegada, menos aún si no se ha señalado la existencia de algún juicio pendiente entre éstos. Por lo tanto, solicita el rechazo de ambas causales de tacha, con costas.

**TERCERO:** Que, las tachas mencionadas anteriormente serán desechadas, en atención a que de la declaraciones de los testigo no se desprende el interés pecuniario que tendrían éstos en los resultados del juicio, principalmente en lo que respecta a los problemas que habrían tenido éstos con la constructora demandada respecto al estado de los viviendas compradas, ya que el objeto del presente juicio dice relación con el incumplimiento de la obligación de entrega del inmueble, y no respecto a la condición de la construcción realizada por la demandada. Asimismo no se acreditado que exista una relación de amistad entre los testigos y la demandante, que derive en un interés pecuniario respecto al resultado del presente juicio, careciendo de fundamento, por tanto, la tacha fundada en el numeral 6° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

**CUARTO:** Que, en cuanto a la causal dispuesta en el artículo 358 numerales 7 del Código de Procedimiento Civil, el cual refiere que son inhábiles para declarar, los que tengan íntima amistad con la persona que los presenta o enemistad respecto de la persona contra quien declaran, esta causal requiere, para su procedencia, la acreditación de un vínculo de amistad íntima o muy estrecha, que necesariamente lleve al testigo a declarar con cierta parcialidad, no



bastando que sean conocidos de trabajo o que tengan cierto grado de afinidad, no advirtiéndose, de los dichos de los testigos, la concurrencia de dicha causal, razón por la cual las tachas, en los términos alegados, deben ser rechazadas, sin costas, como se dirá en lo resolutivo.

**II.- EN CUANTO A LA TACHA OPUESTA POR LA DEMANDANTE A FOLIO 116:**

**QUINTO:** Que, a folio 116, la parte demandante, opone la tacha del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en su número 5, fundado en que la testigo, Pamela Andrea Ríos Martínez, al haber declarado ser trabajadora de la Constructora Galilea, misma parte que la presenta, resultaría inhábil para declarar, en juicio por dicha parte.

**SEXTO:** Que, evacuando el traslado conferido, el apoderado de la demandada solicita el rechazo de la tacha opuesta, cuanto no resulta procedente la causal, ya que su parte no le ha exigido a dicha trabajador deponer en autos, habiendo ella voluntariamente asistido. Alega, del mismo modo, que la causal resultaría anacrónica atendido los actuales derechos laborales con que cuentan los trabajadores, los que le garantizarían no sufrir represalias por declarar en contra de su empleador, motivo que habría originado la causal de tacha opuesta, encontrándose plenamente hábil para poder declarar en el presente juicio, por lo que solicita el rechazo de la tacha opuesta, con costas.

**SÉPTIMO:** Que, en cuanto a la causal invocada del N° 5, resulta ser un requisito necesario la existencia de un vínculo de subordinación y dependencia entre el testigo que presta su declaración y la parte que lo presenta a declarar como tal, vínculo que en la especie sí es posible desprender de los dichos de doña Pamela Ríos Martínez, pues ésta refirió trabajar aproximadamente hace dos años para Galilea S.A. Ingeniería y Construcción. En razón de ello, el vínculo de subordinación y dependencia entre la testigo y la empresa demandada se encuentra acreditado, dándose la hipótesis de inhabilidad del artículo 358 N° 5° del Código de Procedimiento Civil, norma que se encuentra vigente, resultando improcedente la alegación del demandado respecto a lo anacrónico que resultaría la causal, atendido el avance de la legislación laboral en materia de protección a los trabajadores. Igualmente, respecto al hecho que no constaría que a la testigo su empleador le haya “exigido” declarar en juicio, al establecerse la existencia de la relación laboral entre ambos, resulta evidente que la solicitud de declarar por su parte constituye una instrucción regulada en la esfera de dicho vínculo laboral, de manera que corresponde acoger la tacha opuesta, tal como se dirá en lo resolutivo de esta sentencia, con costas de la incidencia.

**III.- EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN DEDUCIDA:**



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

Código: NBWMXDXJBRP



**OCTAVO:** Que, a folio 1, comparece doña **ERIKA MARCELA MUÑOZ MUÑOZ**, quien interpone demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, del giro de su denominación, representada legalmente por don Álvaro Tapia Bravo, todos ya individualizados, fundado en las consideraciones de hecho y derecho ya expuestas, las que se dan por entera y expresamente reproducidas, solicitando que se dé lugar a la demanda, declarando en definitiva: **1.** Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe cumplir el contrato de compraventa contenido en escritura pública de 27 de agosto de 2021, ante el Notario Público de Chillán don Luis Álvarez Díaz. **2.** Que como consecuencia de lo anterior debe hacerle entrega jurídica y material del inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente número 6266 de la comuna de Chillán que corresponde al Lote 217 de la X Etapa del Conjunto Habitacional Huertos de Chillán I, singularizada en la cláusula primera de la escritura precedente, enteramente desocupada. **3.** Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe indemnizarle los perjuicios materiales consistentes en: a) El valor de todos los dividendos hipotecarios hasta la fecha de la entrega, por un monto de 6,6031 Unidades de Fomento en su equivalente en pesos al día del pago, los cuales se cargarán en su cuenta corriente. b) La reparación íntegra y total de la casa una vez que sus ilegales ocupantes sean desalojados o se retiren por propia voluntad, para lo cual se deberá en su oportunidad designar un Perito tasador, a efectos de que determine el monto a pagar y dejar la casa como si fuese nueva y sin uso. c) Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe pagar todos los consumos de agua potable, luz eléctrica que se generen durante el período de permanencia de los ilegales ocupantes. **4.** Que Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, debe pagarle a título de daño moral la suma de \$18.000.000 o la suma mayor o menor conforme al mérito de autos. **5.** Que se condene a la parte demandada al pago de los intereses por todas las sumas a indemnizar. **6.** Que la demandada debe pagar las costas de la causa.

**NOVENO:** Que, a folio 24, el abogado, don Rodrigo Esteban Aravena Guajardo, en representación de **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, contestó la demanda de autos, solicitando el rechazo de la misma, con costas, de acuerdo a los antecedentes ya referidos en lo expositivo de la presente sentencia, los que, en aras de la economía procesal, se dan por reproducidos.

**DÉCIMO:** Que, la réplica y la dúplica fueron evacuadas oportunamente por la parte demandante y demandada, respectivamente, trámites en los cuales se complementaron los escritos fundantes de las partes, de la forma señalada en lo expositivo de este fallo.



**DÉCIMO PRIMERO:** Que, la parte demandante a fin de acreditar su pretensión se valió de los siguientes medios de prueba: **I.- Documental**, consistente en: A folio 1, conjuntamente con la demanda: **1)** Copia de escritura pública de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, suscrita entre otros, por don Álvaro Tapia Bravo y don Javier Rodríguez Arévalo, en representación de la sociedad Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción y doña Erika Marcela Muñoz Muñoz, otorgada con fecha 27 de agosto de 2021, ante el notario público de esta ciudad, don Luis Eduardo Alvarez Díaz, anotada en su Repertorio N°3531-2021; A folio 66: **2)** Comprobantes de pago del crédito hipotecario en Banco Santander Chile, de fecha 28 de enero, 03 de marzo, 31 de marzo y 30 de abril, todos del año 2022; **3)** Certificado de alumno regular de don Aarón Esteban Galdámez Muñoz, para el año 2022, expedido por el Colegio Adventista de Chile; **4)** Copia de información otorgada por el Servicio Nacional del Consumidor, respecto a respuesta reclamo formulada por la demandante ante dicho organismo; **5)** Certificado de asistencia alumno, emanado del Liceo Bicentenario Polivalente Jorge Alessandri Rodríguez, respecto Aarón Esteban Galdames Muñoz; **6)** Aviso de Pago de Crédito Hipotecario junto con comprobante de pago de fecha 28 de enero de 2022 emitido por Servipag; A folio 71: **7)** Certificado de cotizaciones de la demandante emitido por AFP Habitat, de fecha 25 de mayo de 2022; **8)** Certificado de situación laboral de la demandante, emitido por Pilar Ugarte Uribe, de la Gerencia de Personas de Sevipag, de fecha 25 de mayo de 2022; **9)** Liquidación de remuneraciones de la demandante, correspondiente al periodo comprendido entre enero de 2021 a abril de 2022; A folio 80: **10)** Copia de inscripción de dominio a favor de doña Erika Marcela Muñoz Muñoz, de fojas 9069 vuelta, N°8332 Registro Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con certificado de vigencia de fecha 06 de junio de 2022; **11)** Acta suscrita por la notario interina de esta ciudad, doña Ingrid Rojas Luna, que contiene fotografías tomadas con fecha 01 de junio de 2022, en el inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente N°6266, Huertos de Chillán, de la comuna de Chillán; **12)** Copia de póliza de seguro de desgravamen para crédito hipotecario tomado en la empresa 4life Seguros; **13)** Certificado emitido por doña Katherinne Giovana Ramírez Sabhueza, de fecha 04 de junio de 2022; **14)** Boleta electrónica N°4651299, emitida por Copelec Ltda., de fecha 25 de mayo de 2022; **15)** A folio 90, Documento privado individualizado como Informe psicológico respecto de la demandante, emitido por el psicólogo René Miranda Ruiz, de fecha junio de 2022; **16)** A folio 139, solicito y obtuvo que el demandante exhibiera formulario de acta de entrega de inmueble de la Inmobiliaria Galilea, el cual no consta estar suscrito por la actora, cuya copia rola a folio 136; **17)** A folio 195, solicitó y obtuvo, informe



emitido por el Banco Santander, de fecha 23 de noviembre de 2022, por el cual se da cuenta del estado del crédito N°500011403916, de doña Erika Muñoz Muñoz, el cual fue reiterado como medida para mejor resolver; **II.- Testimonial:** A folio 113, con fecha 18 de junio de 2022, rola acta de audiencia testimonial, en la cual depusieron los testigos don José Antolin Sáez Acuña, doña Cecilia del Carmen Troncoso Fuentes, don Iván Omar Rubio Rubio, don Fernando Enrique Rodríguez Sepúlveda, doña María Jacqueline Figueroa Duran, quienes expusieron al tenor de la interlocutoria de prueba de folio 47, rectificada a folio 54, lo siguiente: **1.- José Antolin Sáez Acuña:** Al punto uno de la interlocutoria de prueba declara que lo que sabe es que ella deposito la confianza en la empresa Galilea para adquirir el sueño de su casa propia, lamentablemente Galilea no tomo los resguardos necesarios para entregarle su casa y fue tomada por terceros, la dirección que se da, coincide con los datos que tiene el testigo, pero ella no tiene su casa físicamente en este momento. Contrainterrogado sobre si conoce el lugar donde se encuentra ubicada la casa, si ha estado en el lugar donde se ubica la vivienda y si podría describirla, responde que Kilómetro 7 Huertos de Chillán, interior norte, es una casa de un piso esta sin reja, color mostaza podría ser, con el ventanal principal hacia la calle, la puerta de ingreso por el costado izquierdo, vista de frente una casa individual vereda sur; Contrainterrogado sobre si visito la vivienda cuando estaba esos terceros, la visito antes, responde que acompañó a la señora Erika cuando ella acudió con la intención de recibir su casa, lamentablemente la casa estaba muy mal en cuanto a detalles, desperfectos y Galilea se comprometió a reparar la casa, entregarla en un plazo, aparte de esto cuidarla mientras estaba en posesión de ella; Contrainterrogado sobre si no sabe de la existencia de los ocupantes, porque no ese día la casa estaba desocupada, responde que cuando fueron estaba desocupada, posterior a eso fueron a dar una vuelta y se encontraron con la sorpresa que esa casa había sido ocupada y Galilea desconocía ese tema y pusieron en conocimiento de Galilea, cosa que deberían haberse preocupado íntegramente por la seguridad de la casa, porque esa casa no había sido entregada al cliente, el cliente no tiene sus llaves, no tiene una recepción de esa casa, en el fondo no tiene nada. Al punto de prueba dos, declara que efectivamente existe un contrato. Erika Muñoz le compró una casa a Galilea por intermedio de Banco Santander Chile, en lo cual el Banco Santander ya pago a Galilea, esa venta y la señora Erika tiene una deuda hipotecaria con Banco Santander. Repreguntado sobre si la señora Erika Muñoz recibió de parte de Galilea la casa comprada, responde que no, la señora Erika, como lo dijo, fue a recibir, se reunió con Galilea el día 27 de septiembre, en la cual encontró observaciones, Galilea se comprometió a reparar esas observaciones y entregarla



en un plazo determinado, a lo cual, aproximadamente la segunda semana, fue tomada por terceras personas, Galilea no tenía conocimiento de eso, es más la señora Erika le avisó a Galilea que había sido tomada la casa y ahí recién Galilea mando un ejecutivo, la señora Erika, no ha recibido su casa, no ha firmado un acta de entrega, no tiene llaves, en el fondo lo único que tiene es un problema que le ha generado Galilea por un incumplimiento e responsabilidad de esta empresa. Contrainterrogado sobre cuáles eran las observaciones, responde que ventanal trasero que había sido violentado e informado con anticipación a la ejecutiva de ventas, marco del ventanal abollado producto de las huellas donde intentaron entrar a robar, el estuco de la casa por el lado izquierdo estaba soplado al extremo que las tapas de los circuitos eléctricos terminales habían sido hechos manualmente, entonces yo encuentro que es vergonzoso que una empresa como Galilea, donde un cliente ha comprado una casa nueva, le esté entregando una casa con tantas observaciones; Contrainterrogado sobre qué día fue a recibir la señora Erika la vivienda con usted, responde que se reunieron para recibir la vivienda el 27 de septiembre del 2021, pero fue rechazada; Contrainterrogada sobre cuantas veces antes había sido citada la señora Erika para le entrega de la casa, responde que en dos oportunidades y que no asistió porque ella es trabajadora dependiente de una jefatura y no tuvo un reemplazo en esos días para poder asistir. El testigo supo lo anterior, por intermedio de su trabajo va al lugar donde trabaja ella y casualmente conversaron y lo supo; Contrainterrogado sobre si vio si la casa servía para habitarla, responde que obviamente, ella esa comprando una casa nueva, si como ella paga con plata limpia, también el cliente necesita respeto y entregarle una vivienda digna; Contrainterrogado sobre si la casa en ese momento estaba usada, responde que estaba nueva, pero con detalles. Al punto tres de la interlocutoria de prueba declara que obviamente ha sufrido perjuicios, ella ahorro toda su vida, abono ocho millones y medio, para comprar su casa se endeudo en un crédito hipotecario por el Banco Santander, está pagando un dividendo de doscientos treinta mil pesos y fracciones, ya cinco meses, está viviendo de allegada, tiene problemas emocionales, refiere que cuando ha ido a su trabajo la he encontrado llorando, no pude traerse a su hijo a estudiar, que era su sueño de tener su casa propia, iniciar sus estudios en la escuela adventista, se quedó con el niño matriculado en la escuela adventista, le compró el uniforme al niño, llegó marzo, el niño no pudo traérselo, tuvo que ser nuevamente devuelto a San Fabián, tuvo que comprar más uniforme y con un dividendo de doscientos treinta mil más sus gastos personales ella en este momento emocionalmente como acabo de decir la he encontrado llorando en su trabajo porque está muy afectada por todo lo que le está pasando.



Contrainterrogado respecto de cuando señalo que la señora Erika vive de allegada, con quien vive, responde que lo desconoce. De lo que tomo conocimiento porque cuando va a su trabajo y conversa con ella ahí ella estaba feliz primero que nada porque estaba logrando su sueño de la casa propia, pero lamentablemente hoy en día cambio todo su panorama y su hijo lo inscribió en la escuela adventista, compró su uniforme de la escuela adventista, tuvo que sacarlo de la escuela adventista y devolverlo al campo porque o tuvo como traérselo porque su casa no había sido entregada físicamente, tuvo que comprar nuevamente uniforme en su colegio actual en San Fabián. Al punto cinco de la interlocutoria de prueba señala que efectivamente a la fecha está ocupada la casa, la vez anterior pase, había un auto azul y un joven ahí, desconoce los datos de las personas, y eso paso exclusivamente porque Galilea no tomó los resguardos, en consecuencia, que ellos estaban al tanto de los robos que había en ese sector, los robos que están en este momento. Repreguntado sobre si sabe con qué fecha se produjo la ocupación, responde que a principios del mes de octubre el día 4 aproximado, la señora Erika se reunió con Galilea el día 27 de septiembre la casa fue rechazada por todos los detalles y porque la casa estaba inhabitable y obviamente estaba comprando una casa nueva no iba a correr los riesgos de tener un ventanal ahí en malas condiciones, corriendo riesgo, ella como mujer sola podía sufrir un daño mayor. Galilea se comprometido a entregar la casa después dos semanas posterior aproximado, paso la primera semana y en la segunda semana la señora Erika fue al lugar y se encontró con estas personas viviendo ahí y ella informo a Galilea. Esto es el 04 de octubre del 2021. Contrainterrogado sobre si acompaño a la señora Erika el 27 de septiembre de 2021 si posteriormente acompaño al domicilio de la casa objeto de este juicio, responde que sí, ha pasado por ahí; **2.- Cecilia del Carmen Troncoso Fuentes:** Al punto uno de la interlocutoria de prueba, señala que lo que sabe de esto es que ella firmo escritura en agosto del año 2021, con la empresa Galilea, solo sabe que firmó el contrato en esa fecha, no tiene mayores detalles. Al punto dos de la interlocutoria de prueba, señala que por parte del contrato había fecha próxima de recepción de la vivienda para 21 a 24 de septiembre la cual no se realizó porque habían detalles en la vivienda, en esa fecha a ella se le citó para poder recepcionar la vivienda, pero por temas de trabajo ella no se pudo presentar y el 27 fue a recepcionar su casa pero por los detalles que había tampoco se recepciono, porque quedó pendiente para poder subsanar esos detalles y Galilea tenía que darle una nueva fecha para recepción. Repreguntado sobre hace cuánto tiempo conoce a la demandante, responde que hace 10 años aproximadamente por temas laborales conoció a Erika; Repreguntado sobre si la señora Erika trabaja remuneradamente



o trabaja en labores del hogar, responde que trabaja remuneradamente ella actualmente. Que ella presta servicios a la empresa Servipag de Chillán, que fue donde la testigo la conoció el año 2010, llegó a prestar servicios por una empresa externa sí, no por Servipag directamente como ella y ahí la conoció; Repreguntado sobre si a ella la citaron el día 21 y 24 de septiembre de 2021 a recibir la casa, si eso es efectivo, responde que así es. Que esa reunión no se realizó lamentablemente por temas laborales, no hubo quien la reemplazara al momento de pedir permiso no hubo reemplazo y no la autorizaron a faltar y poder ir a cumplir con su labor con Galilea así que eso no se presentó con ellos; Repreguntado sobre cuando se realizó la reunión para la entrega, responde que el 27 de septiembre del año 2021 donde ella sí pudo asistir; Repreguntado sobre si recepciono la casa ese día, responde que no la recepciono ya que había detalles por terminar, había muchas cosas que estaban no bien hechas por parte de la constructora, terminaciones en malas condiciones entonces mientras no estuvieran subsanadas esos detalles ella no la iba a recepcionar; Repreguntado sobre cuáles serían los defectos y como lo supo, responde que fueron detalles generales de terminaciones, ventanas lo comentó a grandes rasgos que si ella recepcionaba la casa, como le comento al principio, la testigo vivió la experiencia que si no reparaban eso al tiro, antes de recepcionar, después no iban a reparar los daños, entonces con mayor razón ella no lo recepciono al tiro porque mejor que estuviera todo subsanado, todo reparado en este caso, pero fueron casi los mismos detalles, en donde se podía filtrar agua, cosas así a grandes rasgos le comente, no detalladamente. Contrainterrogado sobre como tuvo conocimiento de esos detalles, responde que cuando se encontró con ella le pregunto cómo le estaba yendo en su trámite, ahí le hizo el comentario pero no con detalles tan mínimos de lo que era, sino que así como a grandes rasgos me explicó lo que lo que estaba pendiente, por detalles que había en la casa al momento de la recepción; Contrainterrogado sobre si conoce la casa, responde que no ha ingresado a la casa, solamente por fuera paso en una ocasión, como vive para allá igual; Contrainterrogado sobre que vio en esa oportunidad cuando visito la vivienda, responde que desde afuera solo se veía sin rejas, esto fue cuando la casa ya estaba habitada por terceras personas, pasó y estaba la casa sin rejas y las luces encendidas. Al punto tres de la interlocutoria de prueba, señala que bueno lo que entiende de la pregunta es que si ella está afectada por lo que está pasando, a eso se refiere verdad, o sea lo que sabe al respecto, perjuicios de que lo está pasando mal ella por todo lo que está viviendo, ya que ha tenido que recurrir en gastos, ella va al día con todo como que hubiera recibido su casa, no lo ha recibido pero igual todo tal cual sin poder habitarla, lo que la tiene muy mal



psicológicamente, cumpliendo igual sus labores. Repreguntada sobre como financio la demandante la compra de la casa, responde que ella por su trabajo fue ahorrando para poder obtener esta vivienda y al momento de obtenerla tenía un monto de dinero que equivalía como a ocho millones de pesos, a lo que ella se dirigió a la entidad Bancaria para poder cubrir el resto del valor de la vivienda, en este caso fue con Banco Santander, realizó esta diferencia de dinero para poder comprarle a Galilea su casa. Así es que con su ahorro personal más el dinero que le entrego la entidad bancaria por la diferencia, ahí pudo comprar su casa; Repreguntada sobre si sabe a cuantos años obtuvo el crédito hipotecario, responde que a veinte años, el cual va pagar con su sueldo que recibe de Servipag, mes a mes está pagando, ella lleva cinco dividendos pagados a la fecha, de un monto de doscientos treinta aproximado, el crédito hipotecario son de 1.104 UF que ella solicito para poder comprar la casa, que era lo que le faltaba a parte de su ahorro personal; Repreguntado sobre si sabe qué objetivo tenía para la señora Erika la compra de esta casa, responde que el objetivo de Erika era vivir acá con su hijo, cuando la conocio ella siempre su meta era venirse a Chillán a vivir con su hijo porque ella es de San Fabián, no es de acá de Chillán, entonces ella vivía acá y arrendaba una pieza y no se podía traer a su hijo por espacio, por eso ella todos estos años empezó a ahorrar dinero con fin de obtener su casa y poder traerse a su hijo porque tenía todo listo ahora en marzo para ingresar al Colegio, un Colegio que quedaba cerca de la casa donde ella decidió comprar, en el fondo era para eso venir a vivir tranquila junto a su hijo y no tener que estar viéndolo los fines de semana o dos veces al mes que es cuando ella viaja a verlo. Repreguntada sobre si sabe el nombre edad y el curso al que asistiría a su hijo, responde que Aarón Galdámez Muñoz, tiene 15 años, el ingresaba a la enseñanza media este año a Primero Medio acá en Chillán, tenía todo listo ya para ingresar, por el motivo que se mencionaba anteriormente no lo pudo traer Que actualmente el niño tuvo que devolverse a San Fabián y hacer todos los trámites, para poder, los cuales ya tenía listo para ingresar acá estudiar y hacer todos los trámites para volverlo al Liceo de San Fabián, para poder estudiar allá hasta que se regularice el tema de la casa. Repreguntada sobre si sabe cuál es el monto del dividendo que paga la señora Erika Muñoz, responde que doscientos treinta mil pesos aproximados. Que conversando con doña Erika ella no está muy bien, ha manifestado su malestar y ha tratado de apoyarla en realidad lo que más he podido. Contrainterrogada sobre como tuvo conocimiento del crédito hipotecario, responde que le consulto a Erika al momento de verla afectada y todo conversando se fue dando el tema de conversación y se fue dando; Contrainterrogada sobre si tuvo acceso al contrato de compraventa en escritura



pública, responde que solamente lo que le mencionó ella; Contrainterrogada sobre con quien vive la señora Erika, responde que ella arrienda, vive sola, siempre ha arrendado ella vive sola, porque su familia no está acá en Chillán. Arrienda una pieza, porque si fuera casa podría vivir allí con su hijo, una pieza por lo mismo para ahorrar costos, para arrendar una casa tendría que pagar más, son todos los costos que ha ido sacando y que es la forma que ha podido ir ahorrando hasta ahora para su casa. Que no tienen otra vivienda, porque donde viven en San Fabián es la sus padres y ella acá solo arrienda no tiene ni acá ni en otro lado. Al punto cinco de la interlocutoria de prueba, señala que lo que lo que sabe es que el 04 de octubre aproximadamente, ella se dio cuenta que su futura vivienda estaba habitada por terceros, precisamente en octubre del año 2021; que lo supo la testigo porque ella como estaba en el proceso de recepción de su casa, de repente le pregunto cómo va todo y un día le dijo que se había encontrado con la sorpresa, porque de vez en cuando igual daba su ronda cerca de donde iba a sr su casa, pasaba por ahí y se dio cuenta que un día se dio cuenta que estaba con terceras personas ocupándola. Repreguntada sobre quién actualmente ocupa esa casa, responde que lo desconoce; Repreguntada sobre la forma en como esos ocupantes accedieron a la vivienda, responde que de un momento a otro se encontraron con la sorpresa que ellos ya estaban ahí habitando. Contrainterrogada sobre si día del 04 de octubre ha visitado la vivienda, responde que ha pasado por fuera así como para ver, pasamos por fuera solamente, pero no ingresamos nada, pasamos y vimos la luz en el fondo y algunas cosas que están adentro de la casa que no correspondían y ahí se dieron cuenta que estaba habitada, en realidad al pasar y ver. Que la casa es de color mostaza sin reja, ubicada yendo hacia arriba mano derecha a mitad de pasaje, eso es lo que recuerdo de cuando pase; Contrainterrogada sobre si las casas en general del proyecto habitacional, tiene rejas, vienen con rejas, responde que algunas si, en este caso no venían con reja, las demás que estaban con reja es porque estaban habitadas por sus dueños; **3.- Iván Omar Rubio Rubio:** Al punto uno de la interlocutoria de prueba, declara que por lo que entiende se hizo un contrato de compraventa entre Galilea y Erika, la casa es la dirección que se mencionaba. Se hizo un contrato de compraventa y que iba a dar una fecha para la entrega, pero ella una vez que fue, vio varios detalles en el inmueble y no lo pudo recepcionar en la fecha indicada quedando postergado para una nueva fecha. Repreguntado sobre si sabe cómo pago el precio de la casa la señora Erika, responde que ella solicito un crédito al Banco Santander, más de treinta y cuatro millones de pesos, dando un pie de ocho millones y medio; Repreguntado sobre cómo junto ese pie la seora Erika, responde que a través de su trabajo, esforzándose cada día junto ese





dinero para poder dar el pie; Repreguntado sobre desde cuando conoce a la señora Erika, responde que ocho años y que siempre ha trabajado en Servipag; Repreguntado sobre cómo va a pagar ese dinero del crédito la señora Erika, responde ella dio un pie de ocho millones y medio y el restante un dividendo de doscientos treinta mil pesos durante veinte años, ella ya lleva pagado cinco dividendos a la fecha; Repreguntado sobre esos dividendos están en ésos o en Unidades de Fomento, responde que en Unidades de Fomento. Contrainterrogado para que aclare si la señora Erika no pudo recepcionar la casa o no quiso recepcionar la casa, responde que ella al momento que se juntaron con las personas de Galilea, vio varios detalles de la casa, obviamente no estaba conforme con la casa, por eso no la acepto; Contrainterrogado sobre si tuvo el contrato en su poder, o fue lo que le contaron, responde que no tuvo el contrato en su poder, es solo lo que conversaron con Erika. Al punto dos de la interlocutoria de prueba, declara que el incumplimiento que hace Galilea con Erika, ya que la constructora tenía que haber arreglado los desperfectos que tenía el inmueble y luego entregársela y la vivienda estaba bajo su custodia, hubo una negligencia ahí. Repreguntado para que diga si sabe cómo se desarrolló este proceso cuando fue invitada o convocada a recibir la casa, responde que sé es que ella fue convocada el 21 y 24 de septiembre del 2021, pero no pudo asistir, porque no le dieron permiso en su trabajo y lo hizo el día 27, ese día se presentó con personal de Galilea; Repreguntado sobre que ocurrió ese día 27 de septiembre de 2021, responde que ahí se juntaron en el domicilio y ella vieron los desperfectos que tenía la casa y la constructora se comprometido a arreglar la casa y quedaron de una nueva fecha para la entrega, o sea la constructora pidió un plazo para poder arreglarla y entrega de llaves; Repreguntado sobre si estaba presente en esa reunión de 27 de septiembre de 2021, responde que no; Repreguntado sobre si le señalo ella respecto de las deficiencias y si ella le indicó en que consistirían, responde que a términos generales tenía varios detalles, incluso uno de los ventanales estaba forzado, a grandes rasgos; Repreguntado sobre si ella ese día recepciono la casa, responde que no; Repreguntado sobre que ocurrió después, responde que a principios de octubre se percatan que estaba habitada por terceros, por terceras personas; Repreguntada sobre si conoce la casa, responde que la casa la casa en sí. No, conoce. Contrainterrogado sobre si la casa se podía usar, estaba habitable, había algún tema respecto de la condición de habitabilidad de la casa, responde que se imagina que con respecto al ventanal, cuando entregan las casas sin rejas, sin protecciones sin nada, hay un tema de inseguridad de por medio, de poder irse a vivir inmediatamente, no está segura ella con algo así; Contrainterrogado sobre cuál es la observación de la ventana,



responde que estaba forzada; Contrainterrogada sobre si ha concurrido al lugar la casa a ver en qué situación está, responde que no. Al punto tres de la interlocutoria de prueba declara que obviamente hay un perjuicio para ella y sobre todo para su hijo, ella junto su dinero para comprar su casa, para traer a su hijo del campo a estudiar acá, para que salga adelante, el sueño de ella es que su hijo fuese un profesional, ese era su mayor sueño, traer a su hijo a vivir a Chillán, para poder educarlo acá. Repreguntado sobre si sabe el nombre, la edad del hijo de la señora Erika, responde que si Aaron, 15 años; Repreguntado sobre si sabe dónde iba a estudiar ese hijo el año 2022, responde que en el Colegio Adventista, el que está ubicado en camino a Las Mariposas cerca de donde está ubicada la propiedad; Repreguntado sobre si Aarón, estudio el año 2022, en el Colegio Adventista, responde que no, si alcanzo a estar matriculado, pero no está estudiando; Repreguntado sobre si sabe donde estudia este año, responde que él está en el Campo en el Colegio, en San Fabián, el sector de Paso Ancho; Repreguntado sobre con que banco se endeudo la señora Erika, responde que con el Banco Santander; Repreguntado sobre cómo va a pagar esa deuda con el Banco Santander, responde que a través de un crédito hipotecario, con dividendos y los dividendos igual son altos, entonces ella va a usar gran parte de su sueldo en pagar ese crédito, de un valor de más de doscientos treinta mil pesos; Repreguntado sobre si ella ya comenzó a pagar ese crédito hipotecario, responde que sí ella lo está pagando, de hecho, lleva más de 5 dividendos pagados, Repreguntado sobre cómo lo sabe, responde que por lo que le comentó ella; Repreguntado sobre que le ha significado a ella el estar pagando el crédito hipotecario y no tener su casa, responde que el perjuicio económico de estar pagando en algo que no está viviendo y sobre todo el perjuicio emocional lo afectada que está pasando ella, cree que deberíamos colocarnos en el caso que está ella, es una mujer esforzada que vino del campo a trabajar a la ciudad, para darle mejor calidad de vida a su hijo y dentro de sus planes era tener una casa para poder traer Aarón a esa casa para que pudiera estudiar ya que el colegio le queda cerca, entonces está muy afectada ella, las veces que ha conversado con ella, está muy afectada emocionalmente y psicológicamente, porque es el sueño de su hijo porque su hijo a ella a única persona que tiene, ella es divorciada. Contrainterrogado sobre donde vive la señora Erika donde vive ella actualmente, responde que sabe que vive de allegada, pero la dirección exacta no la sabe. Al punto cinco de la interlocutoria de prueba, declara que la fecha fue a principios de octubre. Las circunstancias cree que fue netamente una irresponsabilidad en cuanto a la seguridad, la custodia de la casa por parte de la empresa Galilea, en un descuido ellos ingresaron a la casa y se establecieron en ella, estas terceras



personas, no conoce la identidad de ellos. Contrainterrogado sobre si después de los primeros días de octubre ha visitado la vivienda ha estado fuera de ella, responde que no; Contrainterrogado sobre si hoy día sigue ocupada la casa, responde que sí, todavía está ocupada; 4.- Fernando Enrique Rodríguez Sepúlveda: Al punto uno de la interlocutoria de prueba declara que tiene entendido que ella junto su platita para poder obtener eso y pedir un crédito al Banco para poder completar lo que costaba la propiedad, por lo que ella le contó, ella canceló todo en la Notaría, tal como dijo usted en agosto y ahí adquirió su casa y tenía que esperar la fecha en que se entregara la constructora; Repreguntado sobre si sabe cómo la señora Erika Muñoz pudo pagar la casa, responde que sí ella le dijo que había junto peso a peso como ocho millones y medio y después la diferencia ella solicito un crédito presentando todos sus antecedentes en el Banco Santander, le dieron su crédito y así ella pudo cancelar su casa, cual la casa quedo el Banco Santander como, la casa quedó como aval ante el Banco, por el crédito; Repreguntado sobre cómo ella logró reunir los ocho millones quinientos mil, aproximadamente, responde que por los años de trabajo, ella iba juntando el dinero de acuerdo a como ella podía, por su trabajo en Servipag, que la conoció trabajando ahí en Servipag, hace como 8 años; Repreguntado sobre en qué contexto la conoció, responde que porque es cliente de Servipag y esta todos los meses cancelando sus cuentas en Servipag y ahí la conoció, después de repente siempre llegaba con alguna tallita o que se yo o le llevaba alguna cosita y así la fue conociendo, así como la conoció a ella y a otras colegas de ella; Repreguntado sobre si sabe si ella está pagando ese crédito con el Banco Santander, responde que sí, ella está pagando y lo que tiene entendido ella ya está pagando y ya lleva como la quinta cuota de alrededor de cerca de doscientos treinta mil pesos que paga con hartos esfuerzos, le contaba ella; Repreguntado sobre si sabe cuántos años de vigencia tendrá ese crédito, responde que no, no sabe cuántos años; que no sabe cuál es la remuneración de la demandante. Contrainterrogado sobre si tuvo acceso al contrato de compraventa, responde que no; Contrainterrogado sobre si todo esto fue comentado por la señora Erika, responde que claro, conversando con ella. Al segundo punto de la interlocutoria de prueba, declara que ella le conto que la citaron dos veces para la entrega de las llaves, pero ella no pudo ir porque no la autorizaron en el trabajo, pero si fue en una fecha posterior después, creo que fue el 27 de septiembre para la entrega de llaves, como la casa todavía no reunía las condiciones, porque tenía detalles, quedaron en repararla, ella le dijo que más menos como en dos semanas después le iban a entregar la casa y ella se dio cuenta, casi como en la segunda semana, que ya su casa había sido habitada por terceras personas, ahí le dio cuenta a la constructora, pero



todavía, por lo que le dijo ella por eso ella no había recibido las llaves, entonces piensa que no ha habido incumplimiento de las partes, si no están todavía en proceso de entrega de la propiedad. Repreguntado sobre si el día 27 de septiembre, la señora Erika Muñoz, recibió o no recibió la casa, responde que no, no recibió la casa, porque todavía tenía detalles, así que no recibió la casa el 27, eso fue lo que ella le informó; Repreguntado sobre si sabe cuál es o cuáles eran los detalles que impedían a entrega de la casa, responde que no, ella le dijo que tenía varios detallitos la casa y que tenían que terminárselos y ahí le iban a entregar las llaves a ella, en una fecha posterior; Repreguntado sobre que ocurrió en esa fecha posterior, que supo usted, ella llegó a recibir esa casa, responde que no, ella le dijo que ella un día fue a ver la casa como creo que por la segunda semana después que se habían reunido con la Constructora y encontró que había gente habitando su casa y ella le informó a la Constructora. Repreguntado sobre si conoce la casa, podría describirla, responde que sí, si la fue a ver. Es amarilla abajo, es blanca arriba, es una casa de un piso, no tiene reja, esta como más menos una cuadra de una placita que hay mirando hacia la izquierda; Repreguntado sobre si cuando fue a ver la casa estaba habitada o deshabitada, responde que habitada, había un autito azul afuera y estaba habitada, incluso vio cosas atrás, basura; Repreguntado sobre si sabe quién habita esa casa actualmente, responde que no, pero no es ella. Contrainterrogado sobre si la señora Erika le comento cuales eran los detalles tenía la casa, responde que no, le dijo solamente que tenía varios detallitos que había que reparar, pero no entraron más; Contrainterrogada sobre si recuerda la fecha en que fue a visitar la casa, responde que sí hace más o menos como unas cuatro semanas atrás; Contrainterrogado sobre en qué fechas fue que se le cito a la señora Erika y que no asistió, responde que el 21 y el 24 le dijo, de septiembre del 2021. Al tercer punto de la interlocutoria de prueba, declara que sí, porque ella tenía pensado estar viviendo ya en su casa y poder traer a su hijo para darle una mejor educación, acá incluso lo había matriculado en un Colegio cerca de la casa, el Colegio Adventista, porque su hijo por lo que le contaba ella ha estado desde los 3 años con su familia en el campo y que su hijo estudiaba en el campo, después está estudiando en San Fabián de Alico, ella incluso le había comprado hasta el informe le dice y debido a no tener su casa tuvo que de nuevo llevarlo y lo otro ha estado sufriendo problemas psicológicos porque cuando yo converse esto con ella porque yo un día la pille que estaba llorando cuando le fue a pagar unas cuentas de luz y le preguntó que le pasaba y ese día no había más clientes y la sorprendió y ahí le contó todo lo que estaba pasando, en ese momento el testigo le dijo que si le podía servir en algo, ahí fue cuanto le ofreció si le servía de testigo de algo la



podía ayudar por la cantidad de años que siempre la vio trabajando ahí, sabe que le ha afectado emocionalmente esto, porque su esperanza de ella era darle mejor educación a su hijo que tuviera mejores oportunidades aquí en Chillán, ese era el anhelo de ella, vivir con él porque como su hijo ha estado viviendo más con la familia de ella, eso sería lo que se de ella. Repreguntado sobre si la señora Erika Muñoz está pagando el préstamo al Banco Santander, responde que si tiene entendido que tiene cinco cuotas pagadas ya; Repreguntado sobre si del hijo de la señora Erika, conoce nombre y edad de ese joven, ese niño, responde que sí, sabe que tiene 15 años y que se llama Aarón; Repreguntado sobre donde había sido matriculado por su madre, responde que en el Colegio Adventista que está cerca de la casa de ella camino a las Mariposas; Repreguntado sobre cuando se refiere a cerca de la casa de ella, a que casa se está refiriendo, responde que a la casa que ella estaba adquiriendo a la Constructora Galilea y que no pudo concretar; Repreguntado sobre si el joven está estudiando en Colegio Adventista, responde que no, tuvo que regresarlo ella y volverlo a matricular en el liceo de San Fabián de Alicó; Repreguntado sobre donde ella vive actualmente, responde que tiene entendido que ella viaja para su trabajo, nunca le ha preguntado yo donde está viviendo, pero sabe que su familia es del campo, pero no está viviendo en la casa de la Villa Galilea porque no la recibió. Contrainterrogado sobre con qué frecuencia va a pagar sus cuentas, responde que va todos los meses a pagar sus cuentas, va a hacer trámites de Banco Santander, porque también tiene cuenta en el Banco Santander; Contrainterrogado sobre si aparte de conocerla en el lugar de trabajo, ha tenido contacto con la señora Erika en otro lugar, no necesariamente en el ámbito laboral, responde que no, nos hemos encontrado de repente en el centro o la ha visto en el Mall, pero no tiene ninguna relación con ella como de amistad, si no que más de conocimiento no más, la conoce por la cantidad de años; Contrainterrogado sobre si sabe dónde vive actualmente la señora Erika, responde que no, yo no sabe dónde vive ella, sabe que su familia es del campo, tiene entendido que ella viaja para poder trabajar porque no tiene su casa; que no conoce al hijo de la demandante. Al quinto punto de la interlocutoria de prueba, declara que tiene entendido que en octubre, la primera o segunda semana de octubre, por el ocho más o menos, ella encontró esta gente habitando la propiedad que le correspondería a ella. Repreguntado sobre si conoce la identidad de las personas que habitarían u ocuparían la propiedad, responde que no, no conoce a las personas; Repreguntado sobre si cuando visito hace como cuatro semanas la propiedad, si vio habitada la propiedad, responde que paso por ahí porque tenía una hija que arrendaba cerca y aprovechó de pasar para ver la casa y todo, ahí se dio cuenta que estaba habitada por gente y que había un vehículo de color celeste



dentro de la propiedad y había gente adentro; Repreguntado sobre si sabe si la señora Erika autorizó a alguna persona para ingresar a esa casa, responde que ella le dijo que fue sorpresa para ella porque estaba esperando de que repararan los detalle que tenía para poder recibir sus llaves y cuando ella fue se dio cuenta que estaba siendo habitada por terceras personas, ahí aviso a la Constructora, para ella fue una sorpresa. Contrainterrogado sobre si sabe cuántas personas están ocupando la casa, responde que no; **5.- María Jacqueline Figueroa Durán**, Al primer punto de la interlocutoria de prueba declara que por supuesto que no ha tenido acceso a esa información porque no ha tenido el documento, pero si sabe por parte de Erika, fue la que le comentó que tenía que firmar su escritura en esa fecha y que si había firmado su contrato como corresponde, como todas las personas que adquieren algún bien, ella también hizo su escritura, hasta ahí eso fue lo que supo que se había celebrado como corresponde su escritura, que fue justamente en la fecha en el mes de agosto, obviamente no tuvo acceso al documento, porque es un documento personal, que solo puede tener ella como propietaria, pero si sabe que ella había celebrado su escritura había firmado los documentos, que se había hecho propietaria de su casa en este caso. Repreguntado sobre si sabe cómo la señora Erika Muñoz financió el precio de la compraventa de la casa, responde que sí, por supuesto, que cuando ella hizo todos sus trámites prácticamente trabajaba con ella en las cajas, se cubrían y ella le iba comentando todo el proceso de su postulación, muchas veces también le pidió ayuda en el tema de los turno para poder hacer sus trámites y ella pidió financiamiento en el Banco, pero a la vez también hizo un aporte monetario, ósea ella puso todos sus ahorros en esta casa y el resto lo financió con un crédito hipotecario, como lo hacen todos los mortales que no tenemos toda la plata para pagar una casa y lo tomó con Banco Santander, en esa época ella fue hizo los trámites en él y el Banco le otorgo su préstamo y ella pudo adquirir esa casa gracias al préstamo y gracias a sus ahorros monetarios, que fue todos sus ahorros que ella puso en esa casa; Repreguntado sobre si sabe desde cuanto tiempo ella ahorró para juntar el pie de la casa, responde que de muchos años de que ella llegó a trabajar, la testigo estuvo catorce años en esa empresa Erika más o menos tiene que haber estado sus diez doce años trabajando en esa empresa, lleva muchos años de relación laboral y toda la vida, desde que llegó al trabajo acá, ella trabajo, trabajo, trabajo y su único fin era comprarse una casa para poder traerse a su hijo para poder vivir ellos; Repreguntado sobre si sabe cuánto fue el monto que ella logro reunir como pie, responde que cree que ocho millones y algo, pasadito los ocho millones, ella alcanzó a reunir esa cantidad; Repreguntado sobre si sabe cuánto le financió el Banco Santander, responde que sí, porque la casa estaba



sobre los cuarenta millones, por tanto, ella tenía que haber pedido sobre los treinta millones al Banco, para poder cubrir el monto de la casa; Repreguntado sobre cómo va a cancelar ese préstamo la señora Erika Muñoz, responde que con crédito hipotecario, todos tenemos crédito hipotecario, si no tenemos otra forma de cancelar, tenemos que trabajar y pagar un crédito hipotecario; Repreguntado sobre cómo se paga el crédito hipotecario, responde que trabajando, ella va a tener que seguir trabajando muchos años para poder seguir pagando ese crédito hipotecario, porque ella se endeudó no a un año no a dos años, a muchos años, como lo hacemos todos nosotros; Repreguntado sobre si sabe a cuantos años se endeudo, responde que no cree que menos de veinte, porque, así como está la situación; Repreguntado sobre si el crédito hipotecario se paga mensualmente, semestralmente o anualmente, responde que los créditos todos los pagamos mensualmente, no cree que ella sea la excepción; Repreguntado sobre si sabe si actualmente ella lleva dividendos pagados, responde que sí, por supuesto ella lleva dividendos pagados, tienen que ser como cinco dividendos pagados, desde el tiempo que le vendieron su casa. Contrainterrogado sobre a qué se refiere con la postulación, responde que lo que pasa es que ella fue propietaria años atrás, cuando ella quiso postular, obviamente partió de cero como todos nosotros, entonces ella obviamente hizo una postulación fue a hacer las averiguaciones a la Constructora, después fue a ver el tema del crédito, entonces fue todo un proceso, no fue algo que se hizo solo en un mes dos meses, no fueron muchos meses en que ella estuvo en este proceso, la postulación, después del crédito, entonces en ese proceso yo estuve presente porque yo era su colega y yo la cubría muchas veces para que ella pudiese hacer todos sus trámites, entonces yo más menos se la situación de Erika porque yo estuve con ella en todo ese periodo y yo muchas veces la cubría en sus turnos para que ella pudiese en horario laboral, pudiese hacer sus trámites porque si no teníamos quien nos reemplazara en nuestro trabajo ella simplemente no tenía permiso para poder salir y ahí yo estuve presente porque la cubrí muchas veces y ahí ella me comento todo lo que iba pasando, todo el proceso de su postulación, después todo el proceso del Banco, etcétera, etcétera. Agrega que hace un año tres meses que no trabaja en Servipag; Contrainterrogada sobre cuando paso el proceso de la firma de la escritura, responde que ellas siempre se comunican, ya sea por trabajo, como yo trabajaba en el área salud, ella siempre la llamaba por el tema de su trabajo en realidad y ella le iba comentando los procesos que iban sucediendo, la firma de su escritura, ella estaba muy contenta, hasta ahí, todo bien, entonces hasta ese momento la veía súper contenta porque obviamente ya había conseguido que ella quería que era su casita, que ya iba a poder trasladar a su hijo acá a Chillán, que



iba a tener donde recibirlo. Al segundo punto de la interlocutoria de prueba, declara que si claro que entiende que hay un incumplimiento de parte de la constructora, porque ella compro una casa, un inmueble nuevo, entonces a ella no se le entrego un inmueble que estuviera cien por ciento bueno, o sea ella le encontró algunos defectos a esa propiedad, a esa casa por tanto ella tuvo que rechazarla en primera instancia cuando se le entregó su casa formal, entonces ahí yo encuentro que fue un incumplimiento de la constructora, porque cuando uno cuando vende un producto o algo, uno tiene que hacerlo obviamente al cien por ciento, no puede ir con defectos menos cuando una propiedad cuesta mucho, en este caso millones. Repreguntada sobre si sabe en qué oportunidad u oportunidades la señora Erika fue citada para entregarle la vivienda, fechas, responde que sí, ella fue citada en dos oportunidades el 21 y 24 de septiembre del año 2021; Repreguntada sobre si ella en esa oportunidad recepciono la casa, responde que no la recepciono porque en esa época habían varias colegas que ya estaban fuera de la empresa y no había el personal para que la pudieran cubrir y no le dieron permiso en su trabajo; Repreguntada sobre si posteriormente se agendo alguna otra reunión, responde que si se agendo otra reunión y ella fue a recibirla el día 27 de septiembre del 2021, cuando ya había una persona que la podía cubrir y le dieron permiso para poder salir; Repreguntada sobre si se produjo la entrega, responde que ella no recepciono la casa, formalmente la rechazo porque venía con detalles; Repreguntada sobre si estaba presente o ella a usted se lo conto, responde que no estaba presente y ella se lo comentó y la vio triste porque la verdad, no era lo que se esperaba; Repreguntada sobre si ella le señalo defecto o defectos, responde que no, solamente le dijo que venía con imperfecciones la casa; Repreguntada sobre si iba a haber una fecha posterior para la entrega, responde que por supuesto, se supone que postventa tenía que solucionar todos los problemas que tenía la casa en sí y después iban a nuevamente recepcionar una entrega, lo que no sucedió, porque en ese lapso le tomaron su casa, personas, gente externa; Repreguntada sobre quién le tomo la casa, si conoce la identidad de esa persona, responde que no conoce quien ingresó a su casa, solo sabe que es gente externa; Repreguntada sobre si sabe cuándo se produjo esta toma de la casa, responde que sí fue a los días después, días posteriores, fue como el cuatro de octubre; Repreguntada sobre si conoce la casa, responde que no, no la conoce, conoce la Villa, pero en si la casa de ella no. Contrainterrogada sobre si sabe cuáles eran los defectos de la casa, responde que no, acaba de decir que ella no profundizo en los defectos, solamente le dijo que la casa venía con algunos defectos y que ella no la había firmado ningún documento, porque no quiso recepcionar la casa en ese estado; Contrainterrogada





sobre cuantas citaciones hubo para la entrega de la casa, responde que en un principio se hicieron dos citaciones y ella no pudo asistir. Dos días 21 y 24 de septiembre; Contrainterrogada sobre cuando fue que la señora Erika fue, responde que ella fue el 27 cuando su jefa pudo conseguir un reemplazo para cubrirla. Al tercer punto de la interlocutoria de prueba, declara que considera que si perjuicios hubieron, de todas maneras ella tuvo una tremenda desilusión por el tema de su casa, de su propiedad que no pudo irse a su casa en este caso con su hijo, pero no solo eso si no que un tema emocional también, que también le afecto en el trabajo, supe que estuvo con licencia, que estuvo enferma del estómago, o sea toda esta incertidumbre del tema de su casa, la hizo obviamente colapsar en algún momento, entonces ella en este momento se encuentra con tratamiento psicológico porque de verdad fueron muchas cosas que se le vinieron encima, ella no se lo esperaba porque ella que tenía todo programado para recibir esa casa, para irse a vivir a esa casa, entonces de un momento a otro ya no se pudo hacer tuvo que devolver a su hijo al campo y fue una tremenda incertidumbre para ella, saber qué es lo que iba a pasar de aquí para adelante, entonces se vio afectada tremendamente ella psicológicamente y también su salud se vio afectada, así que considero que fue en perjuicio de ella, definitivamente esto le afecto demasiado. Repreguntada sobre si sabe a qué hijo se refiere, responde que ella tiene un hijo adolescente, lo conoció cuando era chico tiene ahora 15 años, pero el joven tenía que venirse a estudiar acá par a darle una mejor educación, entonces se lo quería traer del campo porque en el campo vivía con su mamá, con su abuelita. Ella vivía en San Ignacio, ella llegó a vivir a San Ignacio, pero se trasladó inmediatamente a Chillán, para poder trabajar, entonces su hijo quedó a la custodia de su mamá, entonces tuvo muchos años que ella tuvo que trabajar obviamente para poder ella traérselo a vivir a Chillán a un buen colegio, porque allá son casi puras escuelas rurales no hay liceo, no hay donde pueda hacer carrera en el fondo, entonces quería darle una buena educación y se lo iba a traer para acá; Repreguntada sobre si el adolescente está estudiando en Chillán el año 2022, responde que no, él se tuvo que devolver a San Ignacio y allá tuvo volver a buscar colegio todo, ella tenía todo acá listo, matricula colegio pagado, uniforme pagado, pero como en marzo su casa estaba tomada, tuvo que volver a mandar a su hijo devuelta con su mama; Repreguntada sobre si la señora Erika actualmente dónde vive, responde que Erika, desconoce donde vive ahora, nunca ha ido a su casa. Contrainterrogada sobre quiénes son los que están viviendo en la casa, responde que no, lo desconoce, que solamente Erika le mencionó que su casa estaba siendo habitada por otras personas terceras, personas y no sabía quiénes; Contrainterrogado sobre si conoce la casa, ha estado afuera de ella, responde que



no conoce su domicilio. Que solamente conoce la Villa porque vive relativamente cerca, pero no conoce su casa en sí, nunca ha ido a su casa; **III.- Pericial:** Solicitó y obtuvo informe pericial rolante a folio 164, elaborado por la psicóloga, doña Elizabeth Margarita Cádiz Cádiz, respecto de la demandante, doña Erika Marcela Muñoz Muñoz, en el que se concluye lo siguiente: Que las diversas manifestaciones de malestar en la adulta evaluada originadas a raíz de la materia de la causa judicial han generado un significativo impacto negativo en el área familiar, social, laboral y de la salud mental de la evaluada, favoreciendo así un deterioro importante en su calidad de vida, dando cuenta de un daño importante a nivel psíquico en doña Erika. Agrega que resultaría relevante que la actora mantenga proceso de intervención psicológica a fin de abordar sintomatología presente. Asimismo y a modo de pronóstico, se advierte que de persistir la problemática que da origen a la causa, no concretándose una solución, se identifica riesgo de que sintomatología asociada al daño psíquico se cronifique e incluso agrave, perpetuándose así un funcionamiento en la evaluada desde el desequilibrio, malestar y la disforia.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, la parte demandada, rindió los siguientes medios de prueba: **I.- Prueba Documental**, consistente en: A folio 94: **1)** Copia autorizada de escritura pública de compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca, suscrito entre otros, por doña Erika Marcela Muñoz Muñoz y Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, otorgada con fecha 27 de agosto de 2021, en la Notaría de Chillán de don Luis Álvarez Díaz, anotada en su Repertorio bajo el N°3531-2021; **2)** Copia de inscripción de dominio a favor de Erika Marcela Muñoz Muñoz, de fojas 9069 vuelta, N°8332, del Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con certificado de vigencia de fecha 09 de junio de 2021; **3)** Certificado de nacimiento de Kevin Matías Villegas Parra; **4)** Certificado de nacimiento de Cintia Del Carmen Méndez Sepúlveda; **5)** Certificado de nacimiento de Isabella Abigail Villegas Méndez; **6)** Cupón de pago N° Servicio 121255-9, correspondiente a Pasaje Quinta Oriente 6266, Huertos de Chillán, a nombre de Cintia Méndez Sepúlveda; **7)** Certificado de inscripción y anotaciones vigentes en el R.V.M., vehículo placa patente PZ9119; **8)** A folio 110, Solicito y obtuvo informe de la empresa Aguas San Pedro S.A., respecto de los consumos de agua potable del inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente 6266, Huertos de Chillán; **9)** A folio 141, solicitó y obtuvo informe de la AFC Chile, Seguros de Cesantía, respecto de don Kevin Matías Villegas Parra; **10)** A folio 143, solicitó y obtuvo informe de PREVIRED, respecto de don Kevin Matías Villegas Parra; **11)** A folio 174, solicitó y obtuvo informe de la AFP Provido, respecto de don Kevin Matías Villegas Parra; **II.- Testimonial:** A folio 116, con fecha 15 de junio de 2022,



rola acta de audiencia testimonial, en la cual depusieron los testigos doña María Daniela Paz Plaza García y don Diego Armando Henríquez Suárez, quienes expusieron al tenor de la interlocutoria de prueba de folio 47, rectificada a folio 54, lo siguiente: 1.- María Daniela Paz Plaza García: Al punto cuatro de la interlocutoria de prueba, declara que lo que pasa es que nosotros entregamos las casas a los propietarios, nosotros como constructora, y la señora Erica, después de haber firmado su escritura, en agosto de 2021, ella en dos ocasiones nos postergó la visita para poder recibir su casa. La primera vez fue el 21 de septiembre, la segunda vez fue el 24 de septiembre. La coordinación la había hecho el encargado de post venta que es Diego Henríquez, el 16 de septiembre y ella nos avisó con una hora, entre una o dos horas de anticipación, que no podía asistir. Nosotros por políticas de empresa, siempre tratamos que la coordinación sea sólo una vez y que desistan sólo una vez porque, si no se posterga demasiado el hecho de la entrega. En la tercera ocasión, la señora Erica asistió con su pareja, el señor José Sáez, y no quiso recibir la propiedad, por detalles menores de terminaciones que no dificultan en nada la habitabilidad de la vivienda, detalles como, detalles de pintura, pero muy pequeño, lo que ella más nos recalcó fue una abolladura muy pequeña en un marco de la ventana, que no dificultaba en nada el uso de la ventana, ni la habitabilidad de la casa, pero no quiso recibir la vivienda y la próxima visita que iba a efectuar para recibirla con estas observaciones ya subsanadas, pasó lo del señor Kevin Villegas, que es el chico que ocupó la vivienda de forma ilegal en realidad. Nosotros nos dimos cuenta el día lunes, martes, 30 de septiembre 31 o 01, algo así, que esta vivienda había sido ocupada de forma ilegal. Llamamos a Carabineros, tratamos de hacer el procedimiento como correspondía, pero la verdad es que Carabineros no nos ayudó en nada, porque en realidad nos dijo que nosotros no podíamos sacar a la gente de ahí, independiente de que ellos estuvieran habitándola de forma ilegal; Repreguntada sobre las fechas de programación de entrega, a qué mes y año correspondían esas fechas, responde que a septiembre del año 2021; Repreguntada respecto a la anticipación con se le avisaba a la demandante para la entrega del inmueble, responde que entre una a dos horas, yo diría que dos horas es demasiado, una hora y media máximo de aviso nos dio por teléfono, siendo que nosotros las coordinaciones las hacemos siempre por correo y esta señora nos cancelaba la visita con una hora, una hora y media de anticipación. Las dos visitas previas al día 27 que ella fue, asistió con su pareja; Repreguntado sobre si una de la venta y la otras de que tipo eran, si tiene conocimiento de ello, responde que sí, una media caña o cornisa del exterior que es la parte del alero que había que alinearla, pero es una observación muy pequeña en realidad, lo



otro era un piquetito, un pequeño piquetito en el vano de la ventana, pero en el vano de la ventana y el tema que ella más recalcó fue el tema de la abolladura en el marco de la ventana, pero también era una pequeña abolladura, que no afectaba en nada la habitabilidad de la vivienda; Contrainterrogada sobre si la señora Erica Muñoz, estaba comprando una casa nueva o una casa usada, responde que nueva; Contrainterrogada sobre si estuvo presente el día 27 de septiembre de 2021, cuando se reunieron para efectuar la entrega, responde que no; Contrainterrogada sobre si el día 27 de septiembre de 2021, cuando se reunieron para efectuar la entrega, se levantó un acta con los reparos formulados por la compradora, responde que sí, efectivamente; Contrainterrogada sobre si sabe, que demora o tiempo, en días, semanas o meses como sea el caso, tendría lo que es el servicio post venta, en efectuar esas reparaciones, responde que lo que se demora en efectuar esas reparaciones, con mucho, medio día, no más que eso; Contrainterrogado sobre si el día 27 de septiembre de 2021, se concordó que se efectuarían las reparaciones a las que aludió, responde que sí; Contrainterrogado sobre lo fue lo que se acordó o que fue lo que, como empresa que efectúa la entrega señalaron, responde que se iban a volver a juntar el día martes siguiente al 27 de septiembre y ahí iban a recibir la propiedad; Contrainterrogada sobre si se realizaron o no se realizaron las reparaciones, responde que sí. Agrega que no sabe si alcanzaron a realizar las reparaciones, por este tema de que se tomaron la vivienda; Que no está segura de la fecha en que se tomaron la casa, si fue el fin de semana, porque se dieron cuenta el día martes en la mañana, puede ser 01 de octubre; Contrainterrogada sobre si las reparaciones iban a durar medio día y estaban en el día 27, en que se acordó ello y luego pasaron algunos días y la casa fue tomada, cual es la razón por la cual no se alcanzaron a efectuar esas reparaciones, si demoraban sólo medio día, responde que sólo por coordinación de otros trabajos que se estaban realizando con la gente de post venta y porque, eran tan menores que la verdad es que, no eran más que, yo digo medio día, pero en estricto rigor, si un maestro se mete a resolver esas reparaciones, dos horas como máximo; Contrainterrogado sobre cómo tomaron conocimiento de que la casa estaba ocupada por terceros y no por la compradora, responde que por la propietaria, por la vendedora en realidad, la vendedora es Galilea; Contrainterrogada sobre si supieron que la casa estaba tomada por parte de la empresa Galilea, responde que sí, exacto; Al quinto punto de la interlocutoria de prueba declara que los chicos, en realidad es una familia que ocupó esta vivienda, el señor Kevin Villegas con su pareja y con su hija, que debe tener tres años, no cree que más que eso. Al parecer ocuparon la vivienda el día lunes, puede haber sido también el domingo, pero en estricto rigor debió haber



sido el día lunes y cuando la vendedora nos informó de esta situación, nosotros nos al lote y antes de llamar a los Carabineros o en compañía de los Carabineros, conversamos con ellos y ellos nos dijeron que habían arrendado la propiedad a través de Facebook, con una corredora de propiedades de Facebook, se habían contactado ellos con esta corredora de propiedades y que les había cobrado el arriendo más el mes de garantía. Ellos nos pedían a nosotros, entendían la situación, pero ellos querían que nosotros les pagáramos \$700.000, para poder salir de ahí, que era lo que ellos habían gastado, entre el mes de garantía y el mes de arriendo previo, que le habían pagado a esta persona, supuestamente, que se había contactado con ellos por Facebook. Incluso, nos decían que, al día siguiente, tenían que ir a una notaría a firmar el contrato de arriendo; Repreguntada sobre si Kevin Villegas y su familia, hoy día, siguen ocupando la casa, responde que sí; Sobre si han tenido contacto posterior a ese día que estuvo con carabineros en la vivienda, responde que ella al menos no, pero sí Diego el encargado de post venta; Sobre si tiene conocimiento de lo que ha sucedido con los servicios básicos de la vivienda, responde que sí. De hecho, ellos cambiaron el nombre del recibo del agua, que generalmente, todos los recibos de agua y de luz, vienen a nombre de la constructora, entonces cuando el propietario, habita su vivienda, cambia el nombre a él que es el propietario y en este caso, el Sr. Kevin, hizo el cambio del recibo de Aguas San Pedro, que es de agua potable, a su nombre; Contrainterrogado sobre cuantas casas conforman el conjunto habitacional, de la cual la demandante en esta causa, adquirió una vivienda, responde que el primer loteo, Huertos de Chillán I, tiene 374 viviendas; Sobre cómo se desarrolla el proceso de custodia de esas casas, en la medida o vigilancia en la medida que se va desarrollando el proceso de construcción y cuando ya están para entrega, responde que cuentan con un servicio de seguridad, en este caso es Alken seguridad y contamos con un guardia turno completo en el día, 24, 7, un turno 24, 7, más un turno nocturno y los fines de semana y festivos. Por lo tanto, en las noches, no en las noches, después de las 18:30 horas, hasta las 08:30 horas, contamos con dos guardias y los fines de semana y festivos, también con dos guardias. Tenemos un sistema que se llama work nic, que hace que estos guardias o nos cuenta las rondas que hace el guardia durante el sector, que marca ciertos puntos en la obra, que generalmente son los puntos que nosotros le entregamos, punto de etapas que todavía nos pertenecen a nosotros, que son las etapas que aún no son entregadas a los propietarios; **2.- Diego Armando Henríquez Suarez:** Al primer cuatro de la interlocutoria de prueba, declara que el en septiembre, porque es el encargado de post venta, coordino las entregas, solicito a Pamela, que es la vendedora, que le



ayudara a contactar con la señorita Erica, para coordinar la entrega. Lo coordinamos para el día 21 y la propietaria llamó como dos horas antes de que no iba a poder asistir, después lo volvimos a reagendar, para el día 24 de septiembre y fue lo mismo, llamó como una hora antes, de que tampoco podía asistir y la reagendamos para el 27 de septiembre, ese día asistió, asistió con su pareja, José Sáez, la persona que la acompañó y la casa no la quisieron recibir, porque encontraron detalles, eran detalles de terminaciones más que nada, porque no afectaba en nada su funcionamiento, sólo cosas de terminaciones y ahí se fueron, no recibieron. Repreguntado sobre que habría sido citada los días 21, 24 y 27, de que mes y año fueron esas citaciones, responde que el año pasado, fue en septiembre del año pasado; Repreguntada sobre las observaciones que señalaba la propietaria, cuantas eran y si eran graves o no, responde que si no se equivoca eran como siete observaciones, pero eran detalles de estética, terminaciones, ninguna de instalación. Nosotros le hacemos prueba de electricidad, agua potable, todos los funcionamientos, cosa que la casa se pueda habitar. Por eso el cliente cuando encuentra observaciones, son más que nada de terminaciones no más, fue por eso que no la quiso recibir; Repreguntado sobre si señora Erica, asistió acompañada, la persona intervino en el acto de recepción de la casa, responde que sí, si entró con ella, más que nada él era el que revisaba, le ayudaba a revisar los detalles y le decía que no recibiera si no estaba conforme. Contrainterrogado sobre si el día en que se reunieron para la entrega, el 27 de septiembre de 2021, él estaba presente, responde que sí, si él es el que entrega las casas; Contrainterrogado con relación a las siete observaciones que dice que le plantearon, quedaron ellas plasmadas en algún documento o acta, responde que quedaron en el acta de entrega, pero cuando se tomaron la casa, el acta de entrega estaba adentro; Contrainterrogado sobre si levantó acta, responde que quedaron en el acta de entrega de la casa; Contrainterrogado sobre si se desarrolla el proceso de reparación de una casa cuando presenta observaciones y previo a la entrega, hay algún protocolo, responde que existen dos opciones, que el propietario reciba con observaciones, que es generalmente lo que hacen los propietarios a veces, porque son detalles de terminaciones; Contrainterrogado sobre lo señalado respecto que la casa presentaría siete deficiencias, o desperfectos, que atendida su calidad de constructor civil, cuanto tiempo habría demorado solucionar esas siete observaciones, responde que ya había comentado a la propietaria, que las observaciones las podríamos realizar la próxima semana, porque la constructora tiene un programa de entrega, si las rechazan, no puedo hacer las observaciones al tiro, porque tengo que seguir con la programación; Contrainterrogados sobre si apersonados para hacer las



reparaciones, cuanto tiempo habría demorado, días, semanas, horas, responde que un día, si eran detalles de terminaciones. Al quinto punto de la interlocutoria de prueba, declara que la propietaria le envió un correo a la vendedora, a Pamela, de que la casa se la habían tomado, se lo envió el día lunes de madrugada. Que fue el día martes a primera hora a ver y efectivamente era así, había una persona que se llamaba Kevin, que estaba adentro de la casa y nos mostró un teléfono con una conversación de que había arrendado la casa por Facebook y de que tenía que ir a firmar el contrato a notaria. Señala que le explicaron de que la casa no era de la persona que se la estaba arrendando, porque nosotros estábamos trabajando en ella para entregarla. Ahí, incluso nos solicitó, que ellos habían pagado el mes de garantía y el mes de arriendo, que le devolviéramos esa plata para él irse. Repreguntado respecto del ocupa, cuantas personas son las que actualmente están ocupando la vivienda, responde que vive con su pareja y su hija, una niñita chica; Repreguntado que esto fue un día martes, recuerda el día y mes en que hicieron esa visita, responde que el 05 de octubre; Repreguntado ocurrió durante el 5 de octubre, en esa visita a la vivienda, responde que ellos fueron a la vivienda y tocamos la puerta, porque llegamos y había un auto azul y pusieron como unas sábanas en las ventanas. Tocamos la puerta para ver quien había y ahí salió la persona y conversamos con Kevin y ahí él nos explicaba que él había arrendado la casa por Facebook a un tipo y que había pagado el mes de garantía con el mes de arriendo y que ese día tenía que ir a firmar el contrato a la notaria. Nosotros le dijimos que no podía ser así, porque la casa era de la constructora, nosotros estábamos trabajando en ella para entregarla y ahí llegó la jefa con los carabineros y los carabineros le dijeron que nosotros no podíamos hacer nada, porque ellos estaban con una niña; Repreguntado sobre cuando se refiere a la jefa, quien fue con Carabineros, responde que Daniela Plaza. Contrainterrogado sobre cuantas casas conforman el conjunto habitacional donde la compradora adquirió su vivienda, responde que si no se equivoca, son como 435 casas; Contrainterrogado sobre quien es la empresa Alken, responde: no, no la ubica; Contrainterrogado sobre si sabe si hay vigilancia para resguardar el proceso constructivo de las casas, por parte de Constructora Pehuenche o por parte de Galilea, responde que si hay un guardia, da rondas cada dos horas; Contrainterrogado sobre si ese guardia es de Pehuen, Galilea o de alguna otra empresa, responde que de una empresa externa que le presta servicios a la constructora; Contrainterrogado sobre si llama a esa empresa externa, responde que no sabría decir el nombre, ahí no se maneja; Contrainterrogado sobre si él está permanentemente en la obra, mientras el proceso constructivo se desarrolla, responde que no, que entra cuando la casa la entregan a calidad, trabaja en post



venta; **III.- Absolución de posiciones:** Solicitó y obtuvo la citación de la demandante, doña Erika Marcela Muñoz Muñoz, a absolver posiciones, la que a folios 159, con fecha 03 de agosto de 2022, manifestó: **1)** Que efectivo que celebró con Galilea SA. de Ingeniería y Construcción, una escritura pública de compraventa, con fecha 27 de agosto de 2021, en la Notaría de Chillan de don Luis Álvarez Díaz; **2)** Que es efectivo que mediante la escritura pública de compraventa antedicha, adquirió la vivienda ubicada en el Lote N°217, Etapa 10, del proyecto Huertos de Chillón I, ubicado en Pasaje Quinta Oriente N°6266; **3)** efectivo, que su casilla de correo electrónico es em4265274@gmail.com; **4)** Que es efectivo que doña Pamela Ríos, vendedora de Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, se contactó con ella por vía telefónica y WhatsApp, para coordinar la entrega de su vivienda, agrega que no pudo acudir las dos primeras citaciones, que fue el día 21 y 24 de septiembre, porque no fue autorizada en su trabajo a salir, porque no tenía reemplazante. De hecho, yo se lo comunicó a la ejecutiva, le dijo si le podían atender después de las seis de la tarde esos días no tenía ningún problema para asistir después de las seis de la tarde y le dijo que no era posible, porque el personal de Galilea, no trabajaba después de las seis de la tarde. El día 27 de septiembre, acudió, porque, efectivamente, ahí fue autorizado a salir de su trabajo, porque encontraron a alguien que la reemplazará ese día. No fue porque no quiso, fue porque no fue autorizada a salir de su trabajo, porque trabaja y dependo de una jefatura, dependo de si le autorizan o no, no puedo llegar y salir cuando yo quiera; **5)** Que NO es efectivo, que fue citada para la entrega de su vivienda para el día Martes 21 de septiembre de 2021, a las 12:00 horas, y no asistió, agrega que no fue que no asistí. Que dio aviso con anticipación a la señorita Pamela y dijo que no podía asistir, porque no había sido autorizada a salir de mi trabajo. Se lo comuniqué a ella y le dije que no podía asistir, no fue porque yo no quiso, fue porque no fue autorizada a salir de su trabajo, porque no tenía reemplazante; **6)** Que NO es efectivo, que comunicó su inasistencia a la primera citación para la entrega de su vivienda, con sólo 1 hora 30 minutos de antelación a la citación, ya que se lo comunicó con anticipación y le dijo sus razones y se lo comunicó con harta anticipación, le dije que no podía asistir a la entrega de su casa; **7)** Que efectivo que don Diego Henríquez, encargado de postventa, se contactó con ella por vía telefónica, para coordinar la entrega de su vivienda, agrega que le dijo esos días, que no podía asistir por la misma razón. Es más, también le dijo si le podía atender después de las seis de la tarde. No tenía ningún problema de asistir y no quiso, porque le dijo que ellos no trabajaban después de las seis de la tarde, que ellos su horario es solamente hasta las seis de la tarde. Le explico, nuevamente que no podía salir, ausentarse de su trabajo y le dijo que





no se podía hacer nada, porque él no podía trabajar después de las seis de la tarde; **8)** Que NO es efectivo, que fue citada nuevamente para la entrega de su vivienda para el día Viernes 24 de septiembre de 2021, a las 12:00 horas, y no asistió, agrega que fue citada, pero no asistió, porque nuevamente no fue autorizada a ausentarse de su trabajo, porque no tenía reemplazante, no pudo asistir, no fue porque no quiso, fue porque no pude asistir, porque trabaja y no fue autorizada a salir de su trabajo, porque no tenía reemplazante; **9)** Que NO es efectivo que comunicó su inasistencia a la segunda citación para la entrega de su vivienda, con sólo 2 horas 30 minutos de antelación a la citación, agrega que aviso igual que la primera vez, con anticipación, de que no podía asistir por sus horarios, por el tema de su trabajo, lo avisé con anticipación; **10)** Que es efectivo que coordinó con don Diego Henríquez la entrega de su vivienda para el día Lunes 27 de septiembre de 2021, a las 12:00 horas. Agrega que el día 27 de septiembre pude asistir, a las 12:00 horas, ya que encontraron reemplazante en su trabajo, pudo asistir y no recepciono la casa, porque la casa tenía muchos detalles. Que compro una casa nueva, una casa que vale más de \$40.000.000.- y tenía muchas fallas, problemas de estuco, tenía problemas con la pintura, tenía las placas de tapa de luz no eran las originales, eran hechas manualmente, habían sido cortadas manualmente, de hecho, tenían hasta las rayas de la pintura donde los maestros la habían cortado y lo más importante, el ventanal trasero, había sido violentado y nosotros, yo avisé con anticipación, a través de la ejecutiva Pamela Ríos, para la constructora para que supiera que ese ventanal estaba forzado, había sido violentado, yo le aviso con anticipación y sin embargo, el día que fui citada el ventanal seguía en las mismas condiciones. Yo soy sola con mi hijo y por temas de seguridad yo no puedo recibir una casa así. Que quede claro, yo nunca he recibido las llaves de la casa, nunca he recibido las llaves, eso que quede claro. Yo no recepcioné, ni he recibido la casa; **11)** Que es efectivo que asistió personalmente a la entrega de la vivienda el día Lunes 27 de septiembre de 2021 a las 12:00 horas. Agrega que como decía anteriormente, no recepciono la casa, no ha recibido las llaves de su casa. Es más, preguntó si se podía avanzar mientras, porque como se había avisado del ventanal trasero que había sido violentado, preguntó si mientras ellos arreglaban todos los problemas que tenía la casa, porque si está comprando una casa nueva que está pagando más de \$40.000.000, pidió un préstamo hipotecario a veinte años, lleva pagando siete dividendos al día de hoy y sin embargo no tengo su casa, va en el séptimo dividendo pagado y no tiene su casa, no puede hacer uso de su casa y pregunto si se podía avanzar, mientras ellos reparaban el tema de la reja de adelante y fue negado, le dijeron que no, mientras la casa no fuera recepcionada y quedaron



dentro de un plazo de quince días de hacer todas las reparaciones para entregarle definitivamente su casa y en ese lapso la casa fue tomada por terceras personas;

**12)** Que es efectivo que ella asistió acompañada de don José Antolín Sáez Acuña a la entrega de su vivienda el día Lunes 27 de septiembre de 2021, a las 12:00 horas. Agrega que hicieron todas las reparaciones, todas las fallas que tenía la casa, que tenía problemas con pintura, con los ventiladores, de hecho, estaba mal presentado, estaban todos torcidos, estaba quebrada la muralla afuera, varios problemas con los cementos y se le preguntó si se podía avanzar en la reja mientras ella le hacía las reparaciones y se fue negado, dijeron que no, porque la casa no estaba recepcionada;

**13)** Que NO es efectivo que don Diego Henríquez puso a su disposición las llaves de la vivienda, negándose a recibirlas. Agrega que jamás se le han entregado las llaves de la casa, eso no es efectivo, en ningún momento. Que tampoco se le dio la opción de que habitara su casa y no podía ser, porque trabaja, está todos los días fuera de la casa y no hay nadie que le hubiese pasado para hacer reparaciones, es más yo vivo con su hijo, que compro la casa con el único fin de traerme a su hijo, porque él vive en el campo y con el único fin que compré esa casa para poder darle una mejor educación y de hecho lo matriculo en el colegio Adventista la enseñanza media, se quedó con la matrícula, se quedó con el uniforme comprado, se quedó con el dolor, de que como madre sola quería darle la mejor educación a su hijo, porque su hijo ha tenido su enseñanza básica en el sector rural, en el campo y quería que él estudiara, con ese único fin compro esa casa, con el único fin de poder traerse a su hijo, para vivir con ella y que tuviera una buena educación. Tuvo que cancelar en marzo cancelar la matrícula en el colegio Adventista, camino a las Mariposas y tuve que volverlo a la comuna de San Fabián y matricularlo en el liceo, donde actualmente él estudia ahora, porque, porque no tuvo donde traerlo acá, porque no ha recepcionado hasta el día de hoy su casa, no ha recibido las llaves de su casa, hasta el día de hoy. Lleva siete dividendos pagados y sin poder hacer uso de su casa;

**14)** Que NO es efectivo que don Diego Henríquez le entregó materialmente la vivienda el día Lunes 27 de septiembre de 2021, negándose a recibirla. Agrega que Había varias cosas que reparar en la casa, porque si yo estoy comprando una casa nueva, espero que me respondan de la misma forma. Yo le estoy comprando a una constructora que es conocida, Galilea, para mí me dio seguridad, me dio confianza y cuando yo fui a recepcionar mi casa, la casa tenía muchos detalles, estaban todos torcidos los ventiladores, unas construcciones con las tapas de luz hechas a mano por los maestros, que ni siquiera eran las originales, estaba el ventanal atrás todo torcido, había sido violentado, tampoco estaba reparado, la pintura estaba mal hecha, tenía muchos



detalles, por eso yo no recibí la casa, porque estoy pagando, endeudada, veinte años con un dividendo que es de casi de \$230.000, por veinte años, sola, se me va mucha parte de mi sueldo porque yo no gano un gran sueldo, no soy profesional, gano quinientos y algo y se me va mucha parte de mi dividendo pagando esa casa y me endeudé veinte años por lo mismo. Yo no he recibido esa casa; **15)** Que NO es efectivo, que las observaciones que escribió en el acta de entrega, no impedían la habitabilidad de la vivienda. Agrega que sola con su hijo, tiene 15 años. Por seguridad, no puede recibir una casa con el ventanal violentado atrás, donde habían tratado de ingresar y se había avisado a la constructora y sin embargo, la constructora no hizo nada, no reparó eso y en el momento de la citación seguían lo mismo, con los mismos detalles, sin reparación y yo no podía recibir, por seguridad, por mi hijo y por mí una casa en esas condiciones; **16)** Que NO es efectivo que don Diego Henríquez puso a su disposición el acta de entrega de la vivienda, negándose a firmarla. Agrega que le dijo de todas las observaciones, todos los detalles que tenía la casa y él se dedicó a anotar cada uno de todos los detalles y yo no recibí la casa, porque no estaba en condiciones de recibirla, porque es una casa nueva y yo estaba pagando más de \$40.000.000 y tenía que ser entregada en condiciones y tenía que estar hecha estéticamente, la pintura estaba horrible, estaban los extractores todos torcidos, estéticamente no estaba en condiciones y con el tema del ventanal, por seguridad, no estaba en condiciones de ser habitada la casa; **17)** Que NO es efectivo que fue don José Antolín Sáez Acuña quien le insistió en rehusar la entrega de la vivienda. Agrega que ella es la dueña, y no recibí esa casa por seguridad, porque yo con mi hijo es para vivir los dos y en el momento que yo trabajaba, mi hijo llegando del colegio iba a quedar solo y tenía la casa que darme seguridad, porque él es un niño tímido de 15 años, es un niño todavía y la casa tiene que estar segura para poder habitarla nosotros dos; **18)** Que NO es efectivo que mantiene una relación sentimental con don José Antolín Sáez Acuña. Agrega que en el pasado si tuvieron una relación, al día de hoy, tenemos solamente relación de amistad, de apoyo; **19)** Que es efectivo, que el Lote N°217, Etapa 10, del proyecto Huertos de Chillán I, ubicado en Pasaje Quinta Oriente N°6266, se encuentra inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán. Agrega que hasta el día está inscrita a su nombre, pero yo lleva siete dividendos y yo no puedo hacer uso de mi casa, estoy pagando por algo que está siendo habitado por terceros y mi hijo tiene que vivir en el campo y yo tengo que vivir acá separados, porque, por una negligencia de la constructora, porque no veló por la seguridad de mi casa, cuando tenía que resguardarla, cuando tenía que velar por su seguridad. Yo tuve que dar aviso de que la casa estaba tomada, ni siquiera



ellos se habían dado cuenta de que la casa estaba siendo usada por terceros, ellos no se habían dado cuenta, yo tuve que avisar a la constructora de que la casa estaba siendo habitada. Era mi sueño, el sueño de que mi hijo estudiara, tuviera una educación buena, porque la enseñanza rural no es buena y yo quería traerlo al colegio, a un buen colegio como era el colegio adventista. Haber quedado con la matricula, con el uniforme, con todo, con la esperanza, el sueño, de que él tuviera una educación buena y todo eso fue frustrado con esto, todo; **20)** Que NO es efectivo que el Lote N°217, Etapa 10, del proyecto Huertos de Chillán I, ubicado en Pasaje Quinta Oriente N°6266, fue ocupado por Kevin Matías Villegas Parra, cédula de identidad N°19.417.573-6 y su familia, después del Lunes 27 de septiembre de 2021. Agrega que no tiene idea por quien está siendo usada esa casa, yo desconozco totalmente a la gente que está habitando esa casa. Yo solamente le compré una casa a la constructora, la constructora tenía que entregarme las llaves de mi casa y eso es lo que hasta el día de hoy no se ha cumplido, hasta el día de hoy la constructora no me ha entregado las llaves de mi casa, yo pagando siete dividendos y sin poder hacer uso de mi casa, por una negligencia de ellos que no velaron por el cuidado de mi casa y se metió gente y ni si quiera se dieron cuenta y yo me di cuenta que la casa estaba siendo habitada, yo tuve que avisar a la constructora de que la casa estaba siendo habitada por terceros, yo no conozco a esa gente, no tengo idea, porque a mí es la constructora la que me tiene que entregar las llaves de mi casa, porque yo a ellos les compré la casa; **21)** Que NO es efectivo, que ha tomado contacto con Kevin Matías Villegas Parra, después del Lunes 27 de septiembre de 2021. Agrega porque no conoce a esa gente, no tiene idea, nunca los ha visto. Yo no conozco a la gente que está en la vivienda, yo ni siquiera los he visto jamás, nunca; **22)** Que la casa está siendo ocupada por terceros, no tengo idea quien está en la casa, está siendo ocupada por terceros, es lo único que sabe, que esa casa está siendo utilizada por terceras personas; **23)** Que NO es efectivo que ha iniciado alguna acción judicial para la restitución de la vivienda de su propiedad en contra de Kevin Matías Villegas Parra o contra alguno de los ocupantes. En la afirmativa, indique rol de la causa y tribunal en la cual se ha entablado. Agrega que le compró una casa a Galilea. Galilea, le tiene que entregar su casa, es la que tiene que entregarme las llaves de mi casa, porque yo les hice la compra a ellos y hasta el día de hoy, siete dividendos pagados y Galilea no me ha entregado las llaves de mi casa, yo no puedo hacer uso de mi casa, porque Galilea no me ha entregado las llaves de mi casa; **24)** Que no conoce a Cintia del Carmen Méndez Sepúlveda; **25)** Que NO es efectivo, que el servicio de agua potable y alcantarillado de su vivienda, de la vivienda ubicada en Pasaje Quinta Oriente N°6266, proyecto Huertos de Chillán I,



se encuentra registrado a nombre de Cintia del Carmen Méndez Sepúlveda; **26)** Que es efectivo que mantuvo contacto vía telefónica y vía correo electrónico con el abogado Rodrigo Aravena, con posterioridad a la ocupación de la vivienda por parte de Kevin Matías Villegas Parra. Agrega que estaba desesperada, porque la constructora a mí nunca, nadie de la constructora a mí me ha llamado al principio, para saber cómo estaba, cómo me sentía. Él me escribía correos donde me daba órdenes, yo le dije que la solución, me daba una solución que yo le firmara un poder para ellos sacar a las personas, ellos tenían que responderme, el dolor grande de mi sueño, he luchado como mujer separada con un hijo, he luchado día a día por tener mi casa, ese ha sido el sueño de mi vida y que de un momento a otro todo esto se frustre por una negligencia de ellos, porque, porque no supieron resguardar mi casa, es un dolor que llevo muy grande; **27)** Que NO es efectivo, que el abogado Rodrigo Aravena, le propuso distintas alternativas de solución a la ocupación de la vivienda de la demandante. Agrega que él me imponía, jamás me preguntó como yo estaba, de hecho, tenía un tono muy brusco, muy agresivo cuando hablaba conmigo, como que se molestaba. Él me daba soluciones favorables a ellos, soluciones que todas les favorecían a ellos. Me daba la solución de que yo le firmara un mandato para sacar a la gente, pero ni siquiera se hacían responsables. Yo les pregunté si se hacían responsables de pagarme los dividendos, no se hacían responsables, me dijo que no, porque ellos no tenían por qué pagarme mis dividendos. Se me daba la opción de usar otra casa, pero tomando todo un nuevo crédito hipotecario en abril, tomando con una tasa diferente, todo diferente y yo le dije que no, porque ellos tenían que responderme a lo que yo había firmado, ellos como empresa, ellos tienen que responderme, porque yo les respondí pagando con mi dinero limpio y ellos no me han respondido; **28)** Que NO es efectivo, que rechazó la propuesta de Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, de pagar los honorarios del juicio de desalojo de los ocupantes de la vivienda de propiedad de la demandante. Agrega que no es efectivo, porque ellos me imponían, poco menos me decían o tomas esta solución, me atemorizaban, en ningún momento me dieron una solución favorable a mí, todas las soluciones eran favorables a ellos. Ellos me ponían abogados para retirar a la gente, pero yo les dije, me pagan los dividendos mientras dura el juicio y la respuesta fue que no, que ellos no me respondían con los dividendos, porque no tenían por qué pagarme los dividendos, esa fue su respuesta; **29)** Que NO es efectivo que rechazó la propuesta de Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, de dejar sin efecto la escritura pública de compraventa y asignar una nueva vivienda en el proyecto Huertos de Chillón II, manteniéndole el precio. Agrega que no es efectivo porque yo rechacé la propuesta, porque en esa propuesta decía que yo



había firmado con mi puño y letra la recepción de mi casa y yo nunca he recibido las llaves de mi casa, nunca y en esa salía que yo había recepcionado mi casa, me daba esa solución y yo les dije que no, porque yo jamás había recepcionado las llaves de mi casa, no las he recibido.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, como medida para mejor resolver se obtuvo: **1)** A folio 191, que el demandado acompañara copia de Manual de uso y mantención de la vivienda, de Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción; y **2)** A folio 195, obtuvo informe del Banco Santander, en el cual se adjuntó el detalle del estado del crédito hipotecario N°500011403916 de doña Erika Muñoz Muñoz.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, el conflicto sometido al conocimiento del tribunal radica en el incumplimiento de carácter contractual en el que habría incurrido el demandado, Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, en relación al contrato de compraventa de 27 de agosto de 2021, por el cual la actora, doña Erika Muñoz Muñoz, compró a dicha inmobiliaria el inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente N° 6266, de la comuna de Chillán, que corresponde al lote 217 de la X Etapa del Conjunto Habitacional “Huertos de Chillán I”, incumplimiento consistente en la falta de entrega material de dicho inmueble, conjuntamente con la falta de cuidado de dicho inmueble, durante el lapso en que la constructora demandada debía proceder a entregar el mismo, razón por la cual pide se ordene dar cumplimiento al contrato que los vincula, más la indemnización de los perjuicios que alega haber sufrido.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, resulta relevante señalar que, la pretensión de cumplimiento específico de las obligaciones emanadas de un contrato requiere que se haya verificado un incumplimiento contractual y que no concurra un caso de imposibilidad. A su turno, la indemnización de perjuicios exige el incumplimiento imputable del deudor, la relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios demandados, la existencia de los daños y que estos sean indemnizables. En este entendido, se debe tener presente el contenido del artículo 1545 del Código Civil dispone que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. Del mismo modo, el artículo 1546 establece que: *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”*. Finalmente, dada la naturaleza bilateral del contrato de servicios, el legislador, en el artículo 1489 del referido código, entrega al acreedor la posibilidad de elegir frente a una hipótesis de no satisfacción de su interés atribuible a su contraparte, entre demandar o el cumplimiento del contrato



bilateral o la resolución de este, y, en ambos casos, confiere el derecho a demandar la correspondiente indemnización de perjuicios.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, conforme a las normas generales sobre carga de la prueba contenida en el artículo 1698 del Código Civil, correspondía a la actora acreditar el vínculo contractual que lo unía con la demandada y la existencia de las obligaciones que derivaban de dicho acto. Sea de la prueba documental rendida en juicio, la que no fue objetada por las partes, sea por la aceptación o reconocimiento de la constructora demandada, contenida en el escrito de contestación de la demanda, o por la declaraciones de los testigos de las partes, se encuentran acreditados los siguientes hechos: **a)** Que, con fecha 27 de agosto de 2021, se celebró un contrato de compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca entre la demandante Erika Marcela Muñoz Muñoz, en calidad de compradora y la demandada, Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción, en calidad de vendedor, y el Banco Santander S.A., por el cual la actora compro a la demandada el inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente N°6266, de la comuna de Chillán, que corresponde al lote 217 de la X Etapa del Conjunto Habitacional “Huertos de Chillán I”, con los deslindes que indica dicha escritura, los cuales constan en su título. Propiedad que tenía asignado el Rol de avalúo en trámite N°4222-49 de la comuna de Chillán. El precio de la venta se estableció en la suma equivalente a 1380 Unidades de Fomento, monto que la vendedora debía de la siguiente forma: **I.-** 266 Unidades de Fomento que la vendedora pago en el acto de celebración del contrato; **I.-** 1.104 Unidades de Fomento, que la actora pago con cargo al mutuo por igual cantidad, que el Banco Santander entrego a dicha parte por medio del mismo instrumento; **b)** Que, en la cláusula cuarta del contrato se estableció que el lote se vendía como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encontraba al momento del contrato, libre de todo gravamen, prohibición o embargo o juicios pendientes, con las contribuciones y servicios al día, debiendo responder la parte vendedora de los vicios de evicción conforme a la ley. En la misma cláusula, se estableció respecto a la entrega del inmueble que *“La parte compradora recibe en este acto y a conformidad el inmueble materia de este contrato, sin perjuicio de las acciones que la normativa vigente le reconoce a propósito del bien adquirido. La parte vendedora hace entrega en este acto a la parte compradora del MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA donde constan las mantenciones que corresponde efectuar a la parte compradora respecto de la vivienda, el cual aclara las medidas preventivas y sugerencias prácticas que evitan daños en el Inmueble y permiten aumentar su vida útil. La parte vendedora será responsable de la custodia y cuidado del bien transferido hasta que ponga a disposición de la parte compradora del Acta de Entrega de la*



*propiedad o a más tardar hasta la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. A partir de esta fecha, la parte compradora se hace responsable de la vivienda y sus artefactos, daños en pintura, ventanales, hurtos, robos y cualquier desperfecto que se produzca en ella y de todos los gastos por concepto de impuesto territorial, derechos de extracción de basura, pavimentación, servicios de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes y cualquier otro gasto que se origine con motivo del uso de la vivienda”;*

**c)** Que, el inmueble señalado en el literal a) del presente considerando, se encuentra inscrito desde el día 13 de diciembre de 2021, a nombre de la demandante, doña Erika Marcela Muñoz Muñoz, a fojas 9069 vuelta, N°8332 del Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, según consta de copia autorizada de dicha inscripción acompañada a folio 80; **d)** Que, posterior a la suscripción del contrato de compraventa, de 27 de agosto de 2021, se convino por las partes del juicio dos fechas para que la actora recibiera el inmueble por parte de la compradora, los días 21 y 24 de septiembre de 2021, sin que finalmente se realizará el acta de entrega por impedimentos de asistir por parte de la demandante, esto se tuvo por acreditado, al ser un hecho no discutido por las partes; **d)** Que luego, con fecha 27 de septiembre de 2021, representantes de la constructora demandada se reunieron con la actora en el inmueble objeto del contrato sub lite, oportunidad en la cual doña Erika Muñoz Muñoz, formulo una serie de observaciones respecto al estado de la construcción de la vivienda, desperfectos por los cuales se negó a recibir el inmueble. Hecho que igualmente resulta no ser discutido por las partes y que ha demás ha sido reconocido por los propios testigos que depusieron por las parte demandada, dentro de los cuales se encuentran los funcionarios encargados de la postventa de las viviendas; **d)** Que, el día lunes 04 de octubre de 2022, se constató por la parte demandante que el inmueble objeto del contrato de marras se encontraba siendo habitado por terceros, los cuales habían entrado a ocupar el mismo, sin previa autorización tanto de la demandante como de la constructora demandada. Se tiene por acreditado dicho hecho por haber sido reconocido por las partes en sus escritos fundantes, y además por haber sido declarado de la misma forma por el testigo de la parte demandada, don Diego Armando Henríquez Suarez, quien refirió ser encargado de la etapa de postventa de dichas viviendas, y que la acora habría informado el día lunes el 04 de octubre de 2021 que la casa se encontraba siendo ocupada, refiriendo que “...fuimos el día martes a primera hora a ver y efectivamente era así, había una persona que se llamaba Kevin, que estaba adentro de la casa y nos mostró un teléfono con una conversación de que había





*arrendado la casa por Facebook y de que tenía que ir a firmar el contrato a notaria...”.*

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, en efecto, la existencia del contrato de fecha 27 de agosto de 2021 y sus condiciones, fue un asunto que no suscitó mayor controversia, además de encontrarse acreditado, mediante el instrumento oportunamente acompañado por la demandante a folio 1, cobrando sus declaraciones y estipulaciones pleno valor entre las partes de este juicio, lo mismo que ocurre con el documento en el que consta la inscripción de dicho título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, acompañado a folio 80; situación distinta acontece respecto al hecho de haberse, efectivamente, realizado la entrega del inmueble por parte de la demandada a la compradora, hoy demandante, conforme a las estipulaciones del contrato antes referido.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, al respecto, conforme a lo que dispone el artículo 1824 del Código Civil, las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: 1) La entrega o tradición de la cosa, y 2) El saneamiento de la cosa vendida, debiendo sujetarse la tradición a las reglas dadas en el Título VI del Libro II del Código Civil. A su turno, el artículo 670 del Código Civil define la tradición como un modo de adquirir el dominio mediante el cual el dueño de una cosa hace entrega de ella a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo y los artículos 686 y 687 del mismo cuerpo legal exigen que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúe mediante la inscripción de título en el Registro del Conservador respectivo, normas que deben concordarse con lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 52 del Reglamento del Registro Conservador de Bienes Raíces, con arreglo a los cuales, los títulos traslativos del dominio deben inscribirse en el Registro de Propiedad, que lleva en su oficio el Conservador de Bienes Raíces, hecho que, como se ha dicho, se verificó en el caso de marras.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, ahora bien, en cuanto a la obligación de entrega material del inmueble que pesaba sobre el vendedor, conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de compraventa, ya citada, aparece que el comprador declara haber recibido materialmente el inmueble objeto del contrato, en el acto mismo de su suscripción, sin embargo, esta declaración no se corresponden con la realidad, toda vez que, en los hechos, conforme los mismos escritos de discusión de la litis, resulta ser un hecho pacífico que, posterior a la suscripción del mentado contrato de compraventa, el vendedor debía entregar el inmueble a la compradora, habiendo agendado dicha entrega, originariamente, para el día 16 de septiembre de 2021, la cual se postergó en un par de ocasiones,



estableciéndose para la entrega el día 27 de septiembre de 2021, fecha en la cual tampoco se logró verificar, al haber una discrepancia por parte de la compradora respecto al estado de la vivienda, desperfecto los cuales, si bien, no se ha acreditado la envergadura de los mismos, resulta ser efectivamente reconocidos por los propios testigos que depusieron por la demandada, los cuales los describen como “estéticos” y de menor importancia. En este contexto, pesaba sobre la demandada haber acreditado que puso a disposición de la demandante el inmueble vendido, hecho que se debía acreditar mediante el Acta de Entrega de la propiedad, como reza el contrato de marras, sin embargo, no consta tal antecedente en la causa, habiéndose únicamente acompañado, a folio 136, una formato de acta de entrega, el cual no aparece suscrito por la actora, ni contiene las observaciones que ya se ha tenido por acreditado fueron realizadas por ésta, por lo que carece tal documento de cualquier valor probatorio, emanando d la propia parte que lo presenta. De lo anterior, se concluye que no se ha logrado acreditar, por parte del demandado, haber entregado el inmueble referido, de la forma en que se había obligado, esto especialmente en consideración a lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, en relación al deber que pesa a los contratantes de ejecutar de buena fe los contratos.

**VIGÉSIMO:** Que, respecto a que el incumplimiento sea imputable al deudor, en razón de culpa o dolo, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 1547 del Código Civil, el que establece que “*La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo*”, es decir, el incumplimiento se presume culpable. En la especie, la constructora justifica su incumplimiento en el hecho que le habría solicitado en reiteradas oportunidades a la demandante asistir al inmueble para realizar dicha entrega material, no habiendo en definitiva, realizado tal entrega por un hecho de la propia compradora, haberse negado a recibirlo por los desperfectos que encontró en la vivienda. Ahora bien, no constando en autos el acta de entrega firmada por la demandante, no se puede tener por acreditado la entrega misma, como ya se ha señalado. En cuanto a la diligencia empleada por el vendedor, lo cierto es que, más allá de constar que éste desplego actos para lograr la entrega material del inmueble, tales actos no lo exonerar de responsabilidad, atendido lo convenido por las propias partes en el contrato de marras, ya que como ya se ha señalado, en la cláusula cuarta del mismo, el vendedor *resultaba obligado de la custodia y cuidado del bien transferido hasta que ponga a disposición de la parte compradora del Acta de Entrega de la propiedad o a más tardar hasta la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo*, por lo que, no habiéndose acreditado el primer hecho, y constando que el segundo se verificó



recién el día 13 de diciembre de 2021, era de responsabilidad del demandado cuidar el inmueble en el momento en que este fue ocupado ilegítimamente por un tercero. Corrobora la conclusión anterior, las declaraciones realizadas por los propios testigos de la parte demanda, puesto que el testigo Diego Armando Henríquez Suarez, refirió que el día 05 de octubre de 2021, cuando comprobaron que la casa había sido habitada por terceros, le habría señalado a éstos que la constructora se encontraba trabajando en dicho inmueble a fin de entregarla a la compradora. Del mismo modo, consta del propio escrito de contestación de la demanda que el vendedor señala que en caso de negativa injustificada pro parte de la compradora de recibir el inmueble “*correspondía dejar las llaves de la propiedad en Notaría*”, hecho que tampoco consta hubiese sido realizado por la demandada, por lo que, fuerza es concluir que, al momento de la ocupación del inmueble por parte de terceros, continuaba siendo de carga del demandado el cuidado del mismo, cuidados que no fueron acreditados por dicha parte. De esta forma, se tendrá como efectivo y cierto que el incumplimiento de la sociedad demandada ha sido culpable.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, en cuanto al hecho de haber cumplido la demandante las obligaciones que le pesaban por el contrato de compraventa sub-lite, o encontrarse llano a efectuarla, resulta no discutido el cumplimiento de la obligación de pagar el precio de la compraventa, hecho que además ha sido acreditado, en lo que respecto a la parte del precio que debía pagarse con el mutuo otorgado a la actora por el Banco Santander, con el informe de deuda obtenido como medida para mejor resolver a folio 195, del cual consta la existencia de tal crédito hipotecario, pudiéndose inferir que dicho banco efectivamente pago a la constructora el monto del referido mutuo, no acreditando lo contrario la parte demandada. En cuanto a la obligación de recibir el inmueble, estima este sentenciador que, igualmente, la demandada ha cumplido con dicha obligación, puesto que resulta lógicamente posible que un comprador de un inmueble con una vivienda recién construida pueda realizar observaciones en cuanto al estado de la construcción, a fin de aceptar la entrega del mismo, no importando tal hecho, *per se*, una negativa injustificada de recibir el inmueble. Por lo anterior, se concluye que la actora ha cumplido con las obligaciones que le impone el contrato de compraventa objeto del juicio, dando derecho a demandar el cumplimiento forzado del contrato *sub judice*, como asimismo, el resarcimiento de los perjuicios correspondientes.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, respecto a la entrega del inmueble objeto del contrato de marras, la empresa Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción deberá realizar con celeridad todas las acciones judiciales pertinentes para lograr el



lanzamiento de los terceros que ocupan dicho inmueble sin títulos que los habilite para ello, debiendo entregar el mismo a la actora, en las condiciones que normalmente se recepciona una vivienda nueva; en caso que la vivienda presente daños, deberá reparar los mismos, incluso los de índole “estéticos”; debiendo además, entregar el inmueble, sin gastos de consumos básicos, ni deudas de contribuciones o derechos de extracción de basura, de la forma y en las condiciones, que se obligó a cumplir con la entrega material del referido inmueble, en la cláusula cuarta del contrato de marras.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que, en cuanto a la indemnización de perjuicios demandados, la demandante solicita, en primer término, el pago de una indemnización de perjuicios por daño material, consistente en el valor de todos los dividendos hipotecarios hasta la fecha de la entrega, por un monto mensual de 6,6031 Unidades de Fomento en su equivalente en pesos al día del pago. Al respecto, fuerza determinar preliminarmente que, para que un daño resulte indemnizable, debe ser cierto y directo, es decir, ser una consecuencia inmediata y necesaria del hecho que lo provoca, en este caso, la falta de entrega y cuidado de inmueble objeto del contrato de marras por parte del comprador. Al respecto, cabe indicar que la actora no funda expresamente en hecho alguno la pretensión indemnizatoria en comento, la cual puede, presumiblemente, entender que derivaría del hecho de encontrarse pagando las cuotas del mutuo hipotecario otorgado por el Banco Santander, en el mismo acto del contrato de compraventa de marras, sin poder hacer uso del inmueble que financiado en parte por dicho mutuo. Tal situación, si bien resulta cierta, conforme a los hechos tenidos por acreditados en los considerandos anteriores, y conforme al informe del Banco Santander sobre el estado de la deuda hipotecaria de la demandante, obtenido como medida para mejor resolver a folio 195; estimando que el actor optó por ejercer como remedio al incumplimiento del vendedor, la acción de cumplimiento forzado del contrato de compraventa, no puede, del mismo modo, y al mismo tiempo, pretender obtener una indemnización por equivalencia, que en este caso, consistiría en la restitución de la parte del precio que ha pagado por medio de cuotas del mutuo devengadas a la fecha, razón por la cual, y no habiéndose alegado, ni menos acreditado, otro fundamento para la indemnización por daño material solicitada, se desestimarán la misma, como se dirá en lo resolutivo de este fallo.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que, la demandante, además, reclama daño moral, fundado en el daño psicológico, aflicción y sufrimiento que, como consecuencia del incumplimiento contractual de la demandada, especialmente, por no haber podido concretar el proyecto familiar para el cual adquirió el inmueble objeto del



contrato de marras, consistente en poder vivir junto con su hijo en la misma ciudad y que éste pudiese estudiar en un colegio en Chillán, asimismo funda dicho daño en la decepción y angustia que ha padecido por tener que presenciar que el inmueble que compro, se encuentra siendo ocupado por terceros ilegalmente.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que, en cuanto al daño moral demandado, cabe señalar preliminarmente que, si bien es procedente el resarcimiento de este detrimento en el ámbito contractual, ello tendrá lugar cuando haya sido previsto o previsible al tiempo del contrato, lo que sucederá si el contratante tomó a su cargo el riesgo de afectar este tipo de intereses, asunto que se determina en base a criterios objetivos, como el contenido del contrato o las circunstancias que rodean a la celebración del mismo. En la especie, el hecho de que la compradora no pueda hacer uso del inmueble que adquirió por medio del contrato objeto del juicio, resulta ser un hecho del cual, de manera inequívoca, se desprende un daño emocional a la actora, máxime, entendiendo que se trata de una vivienda nueva, la cual, por la falta de los cuidados debidos de la demandada, fue ocupada por terceros, no pudiendo doña Erika Muñoz comenzar a habitar dicha vivienda como primera propietaria, debiendo, además, tener que pagar igualmente las cuotas del mutuo hipotecario por el cual pudo financiar el precio de dicha compraventa, hecho que resulta ser conocido por la demandada, al haberse suscrito dicho mutuo, en el mismo acto del contrato de compraventa.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que, por otro lado, de la prueba desplegada por la parte demandante, se ha acreditado que ésta ha sufrido un gran impacto emocional por el incumplimiento del vendedor, hecho que consta tanto por las declaraciones de los testigos que declararon por su parte, los cuales se encuentran contestes en que han visto a doña Erika Muñoz afectada por dicha situación; viéndose además esto corroborado por el informe pericial evacuado en autos, en el que la psicóloga doña Elizabeth Margarita Cádiz Cádiz, refiere que dicha situación *ha generado en la actora un significativo impacto negativo en el área familiar, social, laboral y de la salud mental de la evaluada, favoreciendo así un deterioro importante en su calidad de vida, dando cuenta de un daño importante a nivel psíquico*. Por consiguiente, estima este sentenciador que las probanzas referidas, son aptas para establecer la afectación de los derechos de la actora, recaído sobre bienes jurídicos de naturaleza extrapatrimonial que, tras ser lesionados, exigen una compensación por el responsable del daño.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, en este orden de ideas, acreditada la vulneración de bienes jurídicos de naturaleza inmaterial de que es titular la actora y que se hallaban amparados por el contrato, debe afirmarse la existencia, derivada de dicha vulneración, de un menoscabo o perjuicio moral digno de una



compensación pecuniaria, el que, en la especie, y atendidas las circunstancias que rodean los hechos, ya reseñadas lata y pormenorizadamente en las motivaciones anteriores, se avalúa, prudencialmente, en el monto, meramente satisfactivo, de **\$9.000.000**.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que, respecto a la relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios evaluados, ésta fluye de constatar que satisfacen el requisito de ser directos para los efectos del artículo 1558 del Código Civil, al razonarse como se ha hecho las consideraciones anteriores, procurando comprobar su ocurrencia en relación de estricta causalidad con la infracción del contrato, al punto que, de suprimir la inejecución de éste, no habría tenido lugar el perjuicio. Al respecto, resulta necesario especificar que, al no constar en el contrato de marras que la finalidad última que tenía la compra del inmueble por parte de la actora, era que ésta pudiese vivir junto con su hijo, el cual residía alejado de su madre, en otra ciudad en dicha fecha, resultando, para el demandado-vendedor, imposible prever tal perjuicio a la época del contrato, dicho antecedente no se valora al momento de la fijar el quantum de la indemnización señalada en el motivo precedente.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que, la demás prueba rendida y no analizada pormenorizadamente en el presente fallo, en nada altera las conclusiones a las que se arribó precedentemente.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 1.437, 1.545, 1.546, 1.698 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 169, 170, 341, 342, 346 y 384 del Código de Procedimiento Civil; se declara:

**I.- EN CUANTO A LAS TACHAS OPUESTAS POR LA DEMANDADA A FOLIO 113:**

Que, **se rechazan** las tachas opuestas por la parte demandada a folio 113, sin costas.

**II.- EN CUANTO A LA TACHA OPUESTA POR LA DEMANDANTE A FOLIO 116:**

Que, **se acoge** la tacha opuesta por la parte demandante, a folio 116, respecto de la testigo doña Pamela Andrea Ríos Martínez, con costas.

**III.- EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN DEDUCIDA:**

1) Que, **se acoge**, parcialmente, la demanda interpuesta a folio 1 por doña **ERIKA MARCELA MUÑOZ MUÑOZ**, en contra de **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, representada legalmente por don Álvaro Tapia Bravo, y en consecuencia, se condena a esta última al cumplimiento del contrato de compraventa de 27 de agosto de 2021, en cuanto deberá entregar materialmente a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Quinta Oriente N°



6266, de la comuna de Chillán, que corresponde al lote 217 de la X Etapa del Conjunto Habitacional “Huertos de Chillán I”, con los deslindes que indica escritura suscrita ante Notario Público de esta ciudad, don Luis Eduardo Álvarez Díaz, Repertorio N° 3.531-2021, los que constan en su título, Rol de avalúo fiscal en trámite asignado N°4222-49 de la comuna de Chillán.

2) La entrega del inmueble referido en el literal anterior, deberá efectuarse por la demandada, encontrándose este en las condiciones señaladas en el considerando vigésimo segundo de la presente sentencia.

3) Que, en cuanto a las indemnizaciones solicitadas, sólo se acoge la acción de indemnización de daño moral, y se condena al demandado a pagar a la actora, a título de compensación de daño, la cantidad de **\$9.000.000**, suma que deberá ser pagada con intereses corrientes para operaciones no reajustables en moneda nacional calculados a contar de la época en que la presente sentencia se encuentre firme y hasta el momento de su pago efectivo.

4) Que, en lo restante, se rechaza la demanda indemnizatoria de folio 1.

5) Que, no habiéndose acogido la demanda de manera total, cada parte deberá hacerse cargo de sus costas, sin perjuicio de las costas referidas a la tacha de testigos acogida.

**Anótese, regístrese, publíquese, notifíquese, y archívese, oportunamente.**

**Rol C-2451-2021**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil, se incluyó en el estado diario la sentencia anterior. Chillán, **cuatro de febrero de dos mil veintitrés.**



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

Código: NBWMXDXJBRP