

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 2° Juzgado de Letras de Buin  
**CAUSA ROL** : C-1750-2018  
**CARATULADO** : GALLARDO/COMITE HABITACIONAL ESPERANZA UNO  
**VALDIVIA DE PAINE**

**Buin, quince de Diciembre de dos mil veintitrés**

**VISTOS:**

A folio 1, y rectificación a folio 4, comparece **Jaime Justino Gallardo**, pensionado, domiciliado en Avenida Chile 41, Valdivia de Paine, comuna de Buin, quien deduce demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra del **Comité Habitacional Esperanza Uno Valdivia de Paine**, persona jurídica de su denominación, representada legalmente por Ester del Carmen Calderón Pino, empleada, ambos con domicilio en Avenida Chile 825, Valdivia de Paine, comuna de Buin, con base en los antecedentes hecho y derecho que expone.

Señala que según consta en la inscripción de dominio a fojas 1538 vuelta N° 1740 del Registro de Propiedad del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Buin, el comité demandado adquirió un inmueble ubicado en la localidad de Valdivia de Paine, en el que se emplazarían las viviendas de sus miembros. Conforme a los estatutos del comité, participó en todas las actividades, reuniones y asambleas a las que era necesario concurrir, y también depositó entre los años 1995 y 2007 los fondos que le fueron requeridos, los que ascienden a la suma de \$380.000. La cuenta que le fue indicada para realizar los depósitos corresponde a una cuenta de ahorro bipersonal del Banco Estado N°37761218086 a nombre de la presidenta del comité, Eliza Lazo Berríos, y la tesorera María Estela Díaz.

Indica que pese al cumplimiento de todas sus obligaciones que le asistían como miembro del comité demandado, en Noviembre del año 2016, la directiva del mismo le señaló verbalmente que había sido expulsado, atendidas supuestas inasistencias a las asambleas y reuniones. Ante dicha comunicación, solicitó se le exhibiera toda la documentación pertinente, negándose a ello la directiva, integrada por la presidenta, Miriam Edecia Guerra Arenas, y la tesorera, María Estela Díaz. Tampoco le fue dada una explicación fundada de la decisión que se le estaba comunicando, menos aún se le hizo devolución de los dineros que en su momento depositó en cumplimiento de las obligaciones que el propio comité le requirió como miembro de dicha agrupación.

Refiere que en el mismo orden de ideas, la demandada le ha desconocido los derechos que como parte del mentado comité le asistían. Así, fundándose en su expulsión, ha incumplido su obligación de considerar al demandante en la asignación de inmuebles y porciones de terreno, hecho que por sí constituye un incumplimiento de las obligaciones contraídas por la contraria con el demandante.



Foja: 1

Argumenta que celebró con la demandada una convención, de carácter innominado, de la cual surgieron obligaciones y derechos para cada parte contratante, existiendo un incumplimiento por parte de la demandada en lo que a sus obligaciones respecta, particularmente en lo relativo a la mantención de su parte como miembro del comité, así como también en la asignación, entrega y otorgamiento legal del lote o predio a que tenía derecho. Asimismo, en este caso estamos frente a un contrato de carácter bilateral, el cual por una parte está el demandante, quien en calidad de contratante y participante se incorporó al Comité Habitacional Esperanza Uno Valdivia de Paine, obligándose al pago de las sumas de dinero que le fueron requeridas por parte del Comité mencionado, debiendo además asistir a todas aquellas asambleas y reuniones al efecto convocadas, obligaciones que fueron cumplidas íntegramente. A su turno, el Comité demandado se obligaba a mantener a la demandante como miembro de la asociación, debiéndole asignar, dar y entregar legalmente a la actora el predio o fracción de terreno que al interior de la asociación tenía derecho.

Expone que el artículo 1489 establece la regla general en materia de incumplimiento de contratos, prescribiendo que en los contratos bilaterales -y por cierto en las convenciones- va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, y en su inciso segundo consigna: *“Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”*. Del mismo modo, el artículo 1556 del Código Civil señala *“la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento”*. La figura legal recién citada resulta ser de aplicación plena en este caso específico, por cuanto se ha presentado un detrimento patrimonial inmediato, lo que en doctrina se ha denominado como daño emergente, el que corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio, es decir, cuando un bien o la propiedad de una persona ha sido dañada o destruida por otra, estamos ante un daño emergente, y la indemnización en este caso será igual al precio del bien afectado o destruido. En la situación indicada en los hechos, lo anterior se traduce en un detrimento patrimonial inmediato en tanto entregó en los términos que le fueran reseñados por la directiva respectiva del comité demandado la suma de \$380.000, sin recibir la contraprestación que legalmente le correspondía y sin que a la fecha le fueran restituidos los dineros indicados.

Agrega que la correcta interpretación del artículo 1556 antes referido, además, hace procedente en sede contractual la reparación del daño moral ante el incumplimiento contractual. En este sentido, sin que el legislador haya distinguido el tipo de daño a reparar a propósito del incumplimiento de una de las partes contratantes, asiste a su parte la reparación de los perjuicios extrapatrimoniales derivados del obrar omisivo de la contraria. De esta manera, al no habersele considerado como integrante del mentado comité, desconociéndose los derechos a que en dicha calidad debía acceder, habiendo la contraria asignado y entregado el inmueble al cual tenía derecho, en la actualidad ha visto



Foja: 1

frustrado el anhelo de toda su vida de habitar una vivienda que ha procurado obtener desde hace ya muchos años para él y su familia, y por tanto pasar los últimos años de su vida de forma tranquila, y sin temor de que algún día le soliciten que abandone el lugar donde habita junto a mi familia. Al efecto, en la actualidad esta situación le ha afectado emocionalmente, en tanto todas sus expectativas personales se han visto truncadas por el obrar de la contraria, agravándose esta situación habida consideración de encontrarse actualmente con una discapacidad visual y auditiva severa de un 65%, sufrimiento que avalúa en la suma de \$3.000.000.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de la demandada ya individualizada, admitirla a tramitación, y acogerla en todas sus partes, declarando resuelto el contrato y convención celebrada con la demandada, y condenándola al pago de \$380.000 por concepto de daño emergente, más los intereses y reajustes respectivos, y la suma de \$3.000.000 por concepto de daño moral, todo lo anterior con costas.

**A folio 53**, comparece Ester del Carmen Calderón Pino, en su calidad de representante legal de la demandada, quien contestando la demanda en tiempo y forma, solicita el rechazo de la misma en todas sus partes, con expresa condenación costas, conforme a los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Señala de forma previa que el demandante desde el día 22 de mayo del año 2004 no es miembro del comité demandado en la presente causa, según da cuenta copia del acta ordinaria que acompaña. A mayor abundamiento, con fecha 30 de enero del año 2006, se entrega a la Ilustre Municipalidad de Buin un listado de los miembros del comité en el que se puede constatar que no se encuentra el demandante. Además, difícilmente puede prosperar la presente acción de resolución de contrato e indemnización de perjuicios atendido que jamás se celebró un contrato bilateral entre las partes.

Agrega que después de crearse el Comité Habitacional Esperanza I, Valdivia de Paine, el demandante nunca asistió a las reuniones ordinarias ni extraordinarias, nunca pagó las cuotas mensuales ordinarias o extraordinarias, las que se destinaban al pago de contribuciones, de estudios de suelo estudio, de impacto ambiental, estudio de áreas verdes, levantamiento topográfico, confección de planos, estudio de redes de aguas, etcétera, tampoco participó directa o indirectamente con el comité, por esa razón con fecha 22 de mayo del año 2004, en sesión ordinaria la presidenta Elisa Lazo Berríos señaló que el actor ya no era miembro del comité.

Opone a la demanda la excepción de prescripción extintiva de la acción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, señalando el efecto que con fecha 22 de mayo del año 2004 la presidenta de ese entonces del comité habitacional Esperanza I, en sesión ordinaria señala que el demandante de autos ya no era miembro del comité habitacional. Luego el 30 de enero del año 2006 se entrega a la Ilustre Municipalidad de Buin un listado de miembros del comité constatando que no está registrado como miembro. En el libelo de la demanda, interpuesta con fecha 5 de octubre



Foja: 1

del año 2018, el demandante señala que tuvo conocimiento que no pertenecía al comité en el mes de Noviembre del año 2016, sin embargo, la demanda se notificó con fecha 17 de junio del año 2022, la prescripción se cuenta desde que ocurrió el hecho, esto es, desde el día 22 de mayo del año 2004 en la asamblea ordinaria en señalada. Desde esa fecha al día de la notificación de la demanda, el 17 de julio del año 2022, han pasado 18 años, por lo que la acción impetrada se ha extinguido por prescripción extintiva. Por otro lado, atendido que la demandante señala que tuvo conocimiento que no era parte del comité en noviembre del año 2016, por lo que según los mismos dichos del demandante desde esa fecha hasta la notificación de la demanda han pasado cinco años y siete meses, por lo que la acción impetrada se encontraría extinguida de conformidad al artículo 2515 del Código Civil.

Indica contestando derechamente la demanda, que el demandado no pagó las cuotas ordinarias ni extraordinarias, además solo hace alusión que en el año 2007, doce años después de haber de haber ingresado como miembro del comité, pagó una suma de dinero cuestión que niega total y absolutamente puesto que el demandante no era miembro del comité antes del año 2004. En efecto no existirían comprobantes de los pagos de las cuotas a que hace alusión la demandante.

Agrega que todo lo señalado que guarda relación con los montos demandados por concepto de daño emergente está prescrito, y lo que dice relación por daño moral es improcedente puesto que también está prescrito, y en consecuencia extinguida la acción.

**A folio 65**, se celebró la audiencia de conciliación, a través de la plataforma digital Zoom, con la comparecencia del apoderado de la demandante, y en rebeldía de la demandada, la cual no prosperó atendida la referida rebeldía.

**A folio 67**, se recibió la causa a prueba por el término legal.

**A folio 91**, se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **En cuanto a objeciones documentales.**

**PRIMERO:** Que al segundo otrosí de folio 53, la parte demandada objeta los documentos acompañados por el demandante en el primer otrosí del libelo de la demanda. En primer lugar, objeta las copias simples de depósitos Bancarios de fecha 14 de Junio del año 1995 y 25 de Julio del año 1995, fundado en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por falta de integridad o falsedad, atendido a que son fotocopias simples, ilegibles, no señalan los montos depositados, no se señala que es una cuenta del comité demandado. Además, funda su objeción, de conformidad al artículo 17 del Código Civil, esto es, por el hecho de no ser realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en tales instrumentos se expresa.



Foja: 1

Que, en segundo lugar, objeta las copias simples de comprobantes de depósitos bancarios, de fecha 16 de Mayo de 2007, y de fecha 18 de Mayo del año 2007, fundado en el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por falsedad, atendido que son fotocopias simples, no señalan quién los depositó, no señalan que es una cuenta del comité demandado, no dicen relación directa ni indirecta con el demandante, y con la demanda de la presente causa. Asimismo, funda su objeción de conformidad con el artículo 17 del Código Civil, esto es, por el hecho de no ser realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en tales instrumentos se expresa.

**SEGUNDO:** Que, atendido los términos en que ha sido formulada las objeciones documentales planteadas, resultan impertinentes, por cuanto la parte demandante no da argumentos suficientes que den cuenta de la falta de integridad alegada. En ese sentido, los fundamentos dados están dirigidos al valor probatorio de los instrumentos en comento, lo que es una facultad privativa del tribunal, considerando además que no se ha aportado antecedentes que acrediten su falsedad o falta de autenticidad, motivos por los que serán desestimadas, sin perjuicio del valor probatorio que el tribunal, en uso de su facultad exclusiva y excluyente, atribuya a los instrumentos analizados, al resolver la demanda y excepciones de autos.

**En cuanto a la excepción de prescripción.**

**TERCERO:** Que, en lo relativo a la excepción de prescripción que opone el demandado, ésta debe entenderse como un modo de extinguir las acciones, por no haberse ejercido durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales, como lo establece el artículo 2492 del Código Civil, es decir, como aquel tiempo que extingue la facultad de poder accionar, siendo una sanción a la negligencia del titular en el resguardo de sus derechos, además de ser una institución destinada a dar estabilidad a las relaciones jurídicas.

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2515 del Código Civil, el plazo de prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos es de cinco años para las ordinarias, el que comenzará a regir en el caso de la acción resolutoria por incumplimiento, desde el día que se verifique el incumplimiento contractual que motiva la acción, o bien, desde que el demandante tomó conocimiento de este incumplimiento, y que este plazo se interrumpe sólo respecto del incumplidor a quien se notifique la demanda judicial.

**CUARTO:** Que, la actora reclama que la demandada incumplió su obligación contractual al ser expulsada del Comité Habitacional Esperanza I, Valdivia de Paine, situación de la que tomó conocimiento en el mes de Noviembre de 2016, por lo que demanda la resolución de contrato con indemnización de perjuicios, lo que debe hacerse dentro del plazo de cinco años que establece el artículo 2515 del Código Civil.

**QUINTO:** Que, la demanda se presentó con fecha 05 de Octubre de 2018 y se notificó legalmente el 17 de Junio de 2022, habiendo comenzado a regir el plazo para su interposición desde Noviembre de 2016, de manera que entre la fecha en que la demandante tomó conocimiento del supuesto incumplimiento contractual de la



Foja: 1

demandada y aquella de la notificación de la demanda, transcurrió más de los cinco años requeridos en la norma del artículo 2515 del Código Civil.

Así las cosas, se hace procedente acoger la excepción de prescripción opuesta respecto de la acción resolutoria con indemnización de perjuicios, debiendo en consecuencia rechazarse la demanda principal.

**SEXTO:** Que no se condenará en costas a la demandante por contar con privilegio de pobreza.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes, artículos 698 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 1489 y 2515 Código Civil, **SE RESUELVE:**

I.- Que, se rechazan las objeciones documentales planteadas por la demandada;

II.- Que, se acoge la excepción de prescripción opuesta por la demandada;

III.- Que, se **RECHAZA** la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios deducida por Jaime Justino Gallardo en contra del Comité Habitacional Esperanza Uno Valdivia de Paine, representada legalmente por Ester del Carmen Calderón Pino

IV.- Que, no se condena en costas al demandante.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**Rol C-1750-2018**

**Dictada por Claudia Arriagada Santelices, Jueza Titular.**

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

