

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 75 .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-5752-2020
CARATULADO : GONZÁLEZ/PASTORINI

Santiago, tres de Noviembre de dos mil veintidós

Vistos.

A folio 1, comparece Daniel Cepeda Bañados, abogado, en representación de don **JOSÉ RAÚL GONZÁLEZ ÁLVAREZ**, quien deduce demanda de cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios, en contra de don Franco Pastorini Lacroix, domiciliado en Vicuña Rozas N°5218, Quinta Normal.

A folio 5 consta haberse notificado la demanda al demandado.

A folio 10 el demandado contestó la demanda.

A folio 13, se tuvo por evacuado el trámite réplica en rebeldía y a folio 15, se presentó la dúplica.

A folio 24 se llevó a efecto audiencia de conciliación con asistencia de ambas partes, constando no haber acuerdo.

A folio 25 se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A folio 63, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que Daniel Cepeda Bañados, abogado, en representación de don **JOSÉ RAÚL GONZÁLEZ ÁLVAREZ**, dedujo demanda de cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios, en contra de don Franco Pastorini Lacroix, ambos ya individualizados.

Sostuvo que la demanda se funda en que producto del incumplimiento del contrato celebrado con fecha 16 de octubre de 2019 entre el demandado y su representado, en virtud del cual el señor Pastorini se comprometió comprar un inmueble de propiedad del actor ubicado en la calle Rojas Magallanes número 1198, en la comuna de La Florida, Rol de Avalúo Fiscal 02404-00016 (“el Inmueble”) por el precio de \$172.000.000.- (“el Contrato”), lo que en definitiva no efectuó, por lo que pide acogerla, declarando el incumplimiento culpable del Contrato y dando lugar al pago de la multa pactada por las partes en caso de incumplimiento e indemnizaciones que se señalarán, todo ello



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

conforme a los siguientes antecedentes.

1.- Señaló que José Raúl Gonzalez Álvarez es un ingeniero chileno avecindado en España desde el año 2000. Desde el año 2007, es dueño de un inmueble ubicado en la calle Rojas Magallanes número 1198, en la comuna de La Florida, Rol de Avalúo Fiscal 02404-00016 (“el Inmueble”).

2.- Con fecha 16 de octubre de 2019, el futuro demandado Franco Pastorini Lacroix y el señor González firmaron un **contrato de promesa de compraventa** en virtud del cual el señor Pastorini se comprometió comprar el Inmueble por el precio de \$172.000.000.- (“el Contrato”). El contrato fue celebrado con la intermediación del Corredor de Propiedades de la agencia de corretaje Engel & Volkers, señor Omar Patricio Luengo (“el Corredor”).

3.- Conforme al tenor del contrato, el futuro comprador señor Pastorini se obligó a poner a disposición del futuro vendedor la escritura de compraventa definitiva para el cierre de la compraventa en un plazo de 90 días corridos a contar de la firma del Contrato. Es decir, el plazo para firmar el contrato prometido expiró el 13 de enero de 2020.

4.- Como se aprecia de la cláusula anterior, **la obligación del futuro comprador de presentar la escritura definitiva de compraventa al vendedor para su firma ante Notario no se sujetó a ninguna condición, sino solamente a un plazo**. Así las cosas, si llegado el plazo el futuro comprador no había puesto a disposición del futuro vendedor la escritura de compraventa definitiva y estaba llano a firmarla ante Notario, el obligado incurría en mora de conformidad con lo establecido en el artículo 1551 N°1 del Código Civil.

5. En relación a las obligaciones del futuro vendedor, señala el Contrato que éste debería cumplir con la entrega y conformidad a derecho de los títulos del Inmueble.

6. Adicionalmente, se establece como **condición resolutoria** -que solo operaba cuando el Comprador estuviera sujeto a la aprobación de un crédito hipotecario a fin de efectuar la compra- conforme a la cual si la tasación que el banco que cursaría el crédito hipotecario no era mayor o igual al precio de venta fijado por las partes, el comprador quedaría liberado del Contrato, sin derecho para el Vendedor de recibir la multa pactada.

7.- Respecto de la condición resolutoria establecida, cabe señalar que el demandado, promitente comprador, señaló en todo momento que el pago del precio se realizaría al contado, por lo que esta condición no tiene aplicación en el caso. Esta información fue siempre consistente e informada al corredor y a esta parte, como se aprecia del chat mantenido por las partes en diciembre de 2019 (recordar que **la promesa de compraventa tenía como fecha de vencimiento el día 13 de enero de 2020**).

8.- En relación a la obligación del Vendedor de entregar los títulos del Inmueble y que estos estuvieran conforme a derecho, cabe señalar que el futuro vendedor hizo **entrega de todos los documentos necesarios para que el comprador redactara el contrato de compraventa**, tales como las debidas inscripciones con vigencia, liquidación de su



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

crédito hipotecario y la tasación de la propiedad, estando todos esos documentos en regla y en conformidad a derecho.

9.- Si bien el Contrato no impuso un plazo al futuro vendedor para dicha entrega, cabe precisar que don **José Raúl González presentó materialmente toda la documentación en forma al corredor de propiedades el día 17 de octubre de 2019, esto es, a lo menos 3 meses antes de que venciera el plazo para la firma del Contrato de Compraventa.**

10.- Sin perjuicio de que, **en lo que consta a esta parte**, el Corredor escaneó y reenvió dicha documentación recién el día 6 de noviembre de 2019 al futuro comprador (conforme se acredita con el correo electrónico del recuadro siguiente), de todos modos éste contó con más de 60 días corridos para cumplir con su obligación de presentar la escritura definitiva de compraventa y firmarla ante Notario, y aun así, ello no ocurrió.

11.- Cabe señalar, como un dato reverente (sic), que el vendedor demandante adquirió el Inmueble en el año 2007, esto es, a la fecha de la firma del Contrato el plazo de prescripción de todo tipo de acciones su respecto se encontraba prescrito por haber transcurrido más de 10 años desde la adquisición, por lo que si bien es una etapa necesaria en todo proceso de compraventa de un inmueble, el estudio de títulos era un sola formalidad, al estar subsanadas por el plazo de prescripción cualquier vicio que hubiese podido existir –que NO existía- en la adquisición del Inmueble por el demandante.

12. Sin perjuicio de ello, y dada la falta de pronunciamiento del futuro comprador sobre la operación, con fecha 2 de diciembre de 2019 el Corredor le envía una comunicación, instándolo a dar cumplimiento a sus compromisos contractuales.

13.- Lamentablemente, ninguna de estas medidas tuvo resultados, ya que en definitiva el promitente comprador, hoy demandado, sencillamente no ejecutó ninguna de sus obligaciones contractuales. Cabe señalar que durante todo el período que media entre la celebración del Contrato y la llegada del plazo para la firma del contrato prometido, el demandado siquiera esbozó justificación legal para incumplir con el acuerdo. En suma, el demandado incurrió en un incumplimiento imputable a su mera negligencia y desidia.

14.- Agrega que en la Cláusula 5 del Contrato, a efectos de garantizar la celebración del contrato prometido, las partes pactaron una multa por retardo en el cumplimiento de la obligación principal, por el monto de \$17.000.000.-, que sería exigible respecto de la parte que incurriera en incumplimiento. La multa fue garantizada con la entrega de cheques cruzados y nominativos que quedaron retenidos por el Corredor.

15.- En efecto, se señala en la cláusula citada que la multa fijada tiene por finalidad “dar seriedad al Cierre de negocio”-, y no señala que la multa tenga un carácter de evaluación anticipada de perjuicios, por lo que es necesario interpretar que la intención de las partes fue, a través de su fijación, asegurar o garantizar que la ejecución de la obligación principal ocurriría –firmar el contrato prometido-, lo que equivale a Garantizar la ocurrencia de un hecho y punir su retardo.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

16.- Indica que lo anterior es relevante, por cuanto si las partes hubieran querido fijar un monto como valuación anticipada de perjuicios por retardo y además, por cualquier otro perjuicio que pudiera acarrear el no cumplimiento de la obligación pactada, necesariamente debieron haberlo pactado de forma expresa, pues es la ley, específicamente el artículo 1556 del CC., el que establece que el acreedor siempre deberá quedar indemne de todo daño ante el incumplimiento del deudor:

“La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.”

17.- Pues bien, si la ley establece que el acreedor deberá quedar indemne de todo daño, y en el contrato las partes regulan una multa por concepto de **“SERIEDAD del CIERRE del negocio”**, aplicando las normas de interpretación de contratos, es necesario considerar que la multa pactada tuvo por finalidad evaluar anticipadamente el daño por retardo o mora en el cumplimiento, más no por incumplimiento –total- de las obligaciones del contrato.

18.- Así las cosas, insiste el demandante, no es aplicable al caso la norma contemplada en el artículo 1543 del CC, que establece que *“no podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.”*, cuya finalidad es evitar la doble indemnización de un mismo perjuicio. Una interpretación diferente privaría a mi representado del derecho a su total resarcimiento asegurado por la ley.

19.- Sin perjuicio de lo anterior, y para el improbable evento que el tribunal considere que la multa establecida en el Contrato tiene carácter de valuación anticipada de perjuicios y no de multa por retardo, esta parte pide, **en subsidio**, el cumplimiento forzado del pago de la multa sin indemnización de perjuicios.

i. El Demandado incumplió el contrato.

20.- Refiere que como ya adelantó, llegada la fecha en que debía celebrarse la compraventa, su representado viajó especialmente a Chile a efecto de comparecer ante el Corredor a fin de cerrar el Contrato en la Notaría que el comprador hubiere determinado. Sin embargo, se llevó la sorpresa de que a esa fecha el comprador **no había cumplido su obligación de presentar la escritura de compraventa final**, arguyendo que no había alcanzado a juntar todo el dinero para emitir el vale vista necesario, para el pago del precio acordado.

21.- Que atendido lo acontecido, indica que su representado requirió al futuro demandado el pago de la multa por retardo estipulada en el Contrato, a lo cual este se negó esgrimiendo falta de fondos. Posteriormente el futuro comprador intentó negociar con su representado una nueva promesa de compraventa y un finiquito del Contrato, solicitando



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

más plazo para obtener el dinero necesario para llevar a cabo el negocio y una serie de otras condiciones que finalmente, llevaron a mi representado a un estado de absoluta desconfianza para con él, lo que lo llevó a cortar definitivamente la relación así como toda posible negociación.

ii. El Contrato es un contrato de promesa de compraventa.

22.-En relación a esta materia, el demandante indica que la jurisprudencia, en relación a la promesa, ha dicho que es “la convención por la cual los interesados se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o en el evento de una condición” y “aquel por el cual las partes se obligan a celebrar otro contrato determinado en cierto plazo o en el evento de cierta condición”. (R.D.J. T.58, sec. 1, pg. 179 y T. 60, sec. 2, pg. 85).

23.- En tal sentido, el artículo 1554 del CC. señala que la promesa de celebrar un contrato de compraventa no tendrá valor alguno, salvo que:

1ª. Que la promesa conste por escrito;

2ª. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

3ª. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;

4ª. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo dichas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

Que como se aprecia, en el caso de autos, refiere el actor, el Contrato cumple con todas las características exigidas por la ley para dar eficacia a la promesa. Ella consta por escrito, el contrato prometido no es uno ineficaz conforme a la ley –compraventa de bien inmueble u objeto lícito entre dos personas capaces-, se contemplaba un plazo para la celebración del contrato prometido -90 días desde la firma de la promesa- y, finalmente, la promesa contiene todos los elementos esenciales de la futura compraventa cuales son el PRECIO (\$172.000.000.-) y la COSA, por lo que para su perfeccionamiento, solo faltaba la tradición de ésta.

36. (sic) Que sin perjuicio del cobro de la multa contractual pactada por las partes en caso de incumplimiento, el parte demandante sufrió una serie de perjuicios debido al incumplimiento de la parte demandada.

37. Así, sostiene que por concepto de daño emergente, es posible señalar que la actora incurrió en gastos para viajar desde su país de residencia, España, con la sola intención de celebrar el contrato. El viaje se produjo con fecha 14 de diciembre de 2019, y estaba planificado para durar solo 3 días. Sin embargo al recibir la noticia de que el borrador de compraventa no había sido aún enviado a Notaria, debió cancelarlo momentáneamente a la espera de noticias. Solamente por concepto de ticket aéreo en la aerolínea IBERIA, este viaje implicó un desembolso de 1,518.23 Euros, equivalente al monto de \$1.395.042 pesos chilenos conforme al tipo de cambio al día de hoy (918 pesos por Euro).



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

38. Agrega que fue contactado por el demandado quien aseguró que la compraventa podría firmarse a fines de enero, por lo que cambió el vuelo anteriormente reservado para el día 29 de enero de 2020. Lamentablemente este nuevo viaje fue en vano, como se ha relatado. Por el cambio de reserva, el demandante pagó una penalización a Iberia de 75 EUR. Por tanto, el daño emergente totaliza, a lo menos, 1.593.23 EUR, es decir, **\$1.462.585.**

39. Finalmente, señala que producto de esta situación, el demandante ha sufrido estrés y malestares evidentes producto de la falta de diligencia del demandado, especialmente producto de haber tenido postergar compromisos laborales y personales en su país de residencia, todo lo cual debe ser indemnizadas a título de daño moral, el que esta parte valora en **\$10.000.000.**

Por lo expuesto, solicita tener por interpuesta, dar tramitación y en definitiva acoger la demanda de declaración de incumplimiento de contrato, con indemnización de perjuicios en contra del demandado, y en su mérito, declarar que:

1. El demandado incumplió culposamente el Contrato,
2. Producto de dicho incumplimiento, el demandado es condenado a cumplir con lo pactado solamente en lo que dice relación con pagar al actor la multa establecida en el Contrato, equivalente a \$17.000.000.-, con los debidos reajustes a intereses desde la fecha del incumplimiento o desde la fecha en que S.S. determine,
3. Se condena al demandado a pagar a título de indemnización de daño emergente producido al actor por el incumplimiento, que asciende a la suma de \$1.462.585 pesos, o la suma mayor o menos que S.S. determine,
4. Adicionalmente, se condena al demandado a pagar a título de indemnización de daño moral la suma de \$10.000.000.- o la suma mayor o menos que S.S. determine,
5. Para el caso en que el tribunal considere improcedente la indemnización por daño emergente y daño moral solicitadas, se condene al demandado al pago de la multa establecida en el Contrato, equivalente a \$17.000.000.-, con los debidos reajustes a intereses desde la fecha del incumplimiento o desde la fecha en que S.S. determine,
6. Se condena en costas al demandado.

SEGUNDO: Que al contestar la demanda el demandado solicita que esta sea rechazada, con expresa condena en costas, en atención a las razones de hecho y derecho que se pasan a exponer.

Que es efectivo, que el día 16 de octubre del año 2019, su representado firmó junto al demandante una promesa de compraventa del inmueble ubicado en Calle Rojas Magallanes N°1198, comuna de La Florida, por intermediación de la corredora ENGEL Y VÖLKES, documento denominado “cierre de negocio”.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

Que es efectivo, que en dicho documento, se estableció un plazo de 90 días corridos para poner a disposición de los contratantes el contrato de compraventa del inmueble. En dicho documento, se establecieron una serie de derechos y obligaciones tanto para el promitente comprador como promitente vendedor, y una cláusula penal para el caso de incumplimiento de dicho contrato.

Igualmente, es efectivo que dicho inmueble, el demandado lo iba a comprar al contado, dinero que obtendría en parte con ahorros y en otra parte con la venta de un inmueble de su propiedad. Respecto de dicho inmueble, declara que efectivamente se contaba con una persona seriamente interesada en comprarla, por lo que para el demandado no sería mayor inconveniente el reunir los \$172.000.000 (ciento setenta y dos millones de pesos) requeridos por el demandante para así adquirir el inmueble de su propiedad.

Atendida la fecha en que junto al demandante se firmó la promesa de compraventa (16.10.2019) y por tanto la fecha en que se comenzó a realizar los trámites de venta del inmueble que se debía transferir para reunir el dinero necesario para comprar el inmueble del demandante, es decir, 3 días antes del estallido social, es que muchas gestiones se vieron retrasadas, lo que dificultó que se pudiera cumplir con los plazos fijados en el contrato de promesa.

Señala que cuando hace referencia a “muchas gestiones se vieron retrasadas” estoy señalando que el Banco con el que la persona que iba a comprar la casa de su representado estaba gestionando el dinero para comprarla se vio imposibilitado de cumplir dentro de los plazos comunes para este tipo de gestiones. Vale destacar que el inmueble que el demandado estaba por vender se encontraba hipotecado, por lo que al obtener el comprador el financiamiento, se realizaría el alzamiento de esa hipoteca, el demandado podría finalmente transferir el dominio su vendedor, y recibir el dinero para comprar el inmueble del demandante, al contado, como se había acordado.

Respecto de lo anterior, indica que cabe destacar que el demandante siempre estuvo en conocimiento que para poder reunir los \$172.000.000 (ciento setenta y dos millones de pesos) necesarios para que el demandado comprara su inmueble, éste debía primero vender uno propio, y que aquella gestión estaba demorando más de lo necesario, atendida la contingencia y presión social que existía por aquella fecha, hecho que el demandante siempre señaló comprender, existiendo abundante prueba por escrito de aquello.

Señala el demandado que con fecha 21 de diciembre de 2019 le comentó por escrito al demandante que había liquidado el crédito hipotecario con el que había financiado el inmueble que estaba vendiendo, y que, en palabras de los ejecutivos de su propio banco, el alzamiento de la hipoteca iba a estar resuelto en aproximadas seis semanas, es decir, en un plazo posterior al del vencimiento de los 90 días para la firma del contrato de compraventa del inmueble que pretendía comprar. El demandante



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

manifestó, por escrito, su conformidad a ello, e inclusive le ofreció a mi representado la “ayuda de un familiar que trabajaba en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago” para que agilizara el trámite de alzamiento.

Con fecha 25 de diciembre de 2019 nuevamente le comunicó por escrito al demandante que el banco le había dado fecha para el día viernes 27 de diciembre de 2019 para la realización del trámite de alzamiento de la hipoteca sobre el inmueble que deseaba vender. Adicionalmente le comentó que atendida la demora, según sus propios cálculos, una vez alzada la hipoteca, realizada la compraventa con el comprador de su propiedad, recibido el dinero por la venta y gestionado todos los trámites para la compraventa del inmueble del actor, era probable que aquello estuviera finalizado para mediados del mes de febrero de 2020, es decir, una fecha posterior al vencimiento de los 90 días para la firma del contrato de compraventa de su propiedad, hecho con el que el demandante estuvo de acuerdo, existiendo abundante prueba por escrito que así lo señala.

Pasado los días, el demandante le comunica a mi representado que estaría en Chile desde el día 29 de enero de 2020, y que sería de su interés reunirse con él día 30 del mismo mes, en el propio inmueble objeto de venta, con la intención de afinar detalles de la compraventa del inmueble.

En aquella oportunidad, se le compartió información privada que daba cuenta de que el comprador del inmueble de mi representado ya le había adelantado, en efectivo, el 70% del valor de la venta, así como la promesa de compraventa que habían realizado. Ante lo anterior, el demandante manifestó su conformidad, no obstante, señaló tener reparos en seguir realizando las gestiones de venta mediante la corredora ENGEL & VÖLKERS, pues según sus propias palabras “estos eran negligentes”, por lo que le propone al demandado que sigan adelante con los trámites de venta del inmueble, pero esta vez de forma directa entre ambos.

Si bien es cierto, reconoce el demandado en un principio haber aceptado la propuesta realizada por el demandante, y haber comunicado dicha situación a la corredora, es con fecha 31 de enero de 2020, que decide echar pie atrás en dicha decisión manifestando su intención de continuar realizando las gestiones de compraventa por intermediación de ENGEL & VÖLKERS. Para lo anterior, se comunicó tanto con el demandante como con la corredora a través del jefe de oficina Omar Luengo, y ofreció pagar tanto su comisión de corretaje como la del demandante, lo que efectivamente realizó, para que siguieran asesorándolo en la compraventa. Lo anterior fue aceptado tanto por la corredora ENGEL & VÖLKERS como por el demandante, circunstancia de la que existe abundante prueba por escrito.

El motivo por el cual decidió echar pie atrás en realizar la gestión de compraventa directamente con el demandante fue que él al comunicarle a ENGEL & VÖLKERS su intención de no perseverar en la gestión, es que le fue comunicado que el demandante



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

con fecha 30 de enero de 2020 ya había asistido a sus oficinas y había comunicado su decisión de poner término al negocio y a solicitar la entrega de su garantía. Como S.S podrá comprender, esta decisión del demandante fue anterior a la reunión que ese mismo día tuvo con el demandado (por la noche) en la que “le propuso” realizar la venta sin intermediarios, atendida fundamentalmente la “negligencia” de la corredora. A la luz de los hechos, al demandado le resultó evidente que el demandante no le había realizado ninguna “propuesta” y que más bien ya había decidido unilateralmente dar por terminado dicho acuerdo. Posterior a todo lo relatado, es que mi representado se enteraría cuáles fueron las presuntas “negligencias” en las que, a juicio del demandante, ENGEL & VÖLKERS había incurrido, y el porqué de su decisión, lo que será comentado más adelante.

Atendido que ambos decidieron continuar adelante con el proceso de compraventa por intermedio de la corredora ENGEL & VÖLKERS, fundamentalmente porque mi representado se haría cargo de todas las comisiones de corretaje, es que se le hizo envío al demandante tanto del borrador de la escritura de compraventa, así como el requerimiento de una serie de documentos que debía poner a disposición para el término de la redacción de la escritura, hecho que no fue cumplido por el actor, aduciendo que la recolección de dichos antecedentes era de cargo de la corredora, el Banco Estado, y por último, de la notaría que el propio banco indicara, pero no de él, no obstante la promesa de compraventa era expresa en cuanto era de su cargo poner a disposición todos los antecedentes, de su inmueble y sus gravámenes, necesarios para dejar éste en el estado de ser transferido.

En definitiva, es necesario reforzar la idea de que si bien no es objeto de esta contestación desconocer que efectivamente el contrato de compraventa no fue puesto a disposición de los contratantes en la fecha estipulada en la promesa de compraventa, ambos comparecientes estuvieron de acuerdo en llevar a cabo todas las gestiones necesarias, y posteriores a la fecha límite fijada en el contrato, hasta que se concretara la compraventa, y que aquello consta tanto en conversaciones telefónicas, como también en conversaciones mediante Whatsapp, reuniones en vivo, mediante correo electrónico, y no solo entre el demandante y mi representado, sino que entre el demandante y la propia corredora ENGEL & VÖLKERS a través del jefe de sucursal don Omar Luengo, por lo que malamente hoy el actor puede desconocer los propios acuerdos en los que participó y propuso, para acusar al demandado de no haber respetado la letra y el espíritu del contrato de promesa de compraventa, y desconocer el efecto jurídico de los actos realizados por sí mismo con fecha posterior a la del cumplimiento de los 90 días estipulados en el contrato de promesa de compraventa.

II.- DE LA RENUNCIA A SU DERECHO POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR:



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

El demandante, ha obviado señalar en su relato, que con posterioridad al día 13 de enero de 2020 (fecha de cumplimiento del plazo para la escrituración de la escritura pública de compraventa del inmueble) se mantuvo inalterable en su decisión de vender el inmueble objeto del contrato a mi representado, y que el cumplimiento del plazo fijado no fue un impedimento para continuar las tratativas tendientes a concretar la venta.

Prueba de lo anterior es que, si bien es cierto, ya durante la segunda semana del mes de diciembre de 2019, ambos contratantes mantuvieron conversaciones expresas en que el demandado recién podría reunir el dinero necesario “en aproximadas 6 semanas más” la respuesta del actor siempre fue positiva, y nunca manifestó su intención de proceder solo mediante el cumplimiento de los plazos establecidos en el contrato de promesa.

De igual manera, resulta clara la actitud expresada por el promitente vendedor, cuando decide, a la luz de los hechos, modificar la fecha de su llegada a Chile para el día 29 de enero de 2020, fecha 16 días después de la fijada en el contrato de promesa como fecha límite para la firma del contrato de compraventa. Entonces, resulta válido preguntarse por qué el demandante prefirió viajar igualmente a Chile, con la clara intención de continuar con los trámites de compraventa, y no decidió manifestar su decisión de solicitar se declare el incumplimiento de contrato y se proceda al pago de la cláusula penal determinada en el mismo. La respuesta es de toda lógica, y apunta a que el interés del demandante estaba encaminado a lograr la venta y no en prescindir de los derechos que le asistían en virtud del contrato de promesa de compraventa.

Cabe destacar, que hasta la última comunicación formal que hubo entre la corredora ENGEL & VÖLKERS y el demandante, cuando se le insistió que enviara la información necesaria para terminar de redactar la escritura de compraventa (05 de febrero de 2020), la respuesta del actor siempre fue la de llevar adelante los trámites de venta, aun cuando no estuvo llano a colaborar y enviar la información, pero no manifestó su interés en solicitar la resolución del contrato, sino más bien ordenó la información se recopilara sin la necesidad de su intervención.

Es a todas luces una renuncia al derecho fijado en la cláusula 7º del contrato de promesa, denominado “SERIEDAD”.

Cabe recordar, que la institución jurídica de la “renuncia de Derechos” está plenamente consagrada en el **artículo 12** de nuestro Código Civil, norma que es expresa en señalar que **“Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo mire al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia”**. Al tenor de la norma citada, resulta lógico concluir que el derecho establecido a solicitar el cumplimiento forzado y el pago de la multa fijada es un acto jurídico plenamente aplicable al caso, desde el momento en que esta renuncia sólo mira en el interés del demandante y su renuncia no fue objeto de prohibición al tenor del contrato.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

Sobre el punto, cabe tener presente que la renuncia de derechos es un acto jurídico unilateral propio de quien renuncia, y que a la luz de lo establecido en los artículos 1443 y 1445 del Código Civil, se puede entender que este es de carácter consensual, es decir, se perfecciona por el solo consentimiento, no requiriendo de la observancia de ciertas formalidades (solemne) ni entrega (real) para su perfeccionamiento. Es, a la luz de lo relatado en esta presentación, como de la abundante prueba con la que se cuenta, que no cabe duda de que el actor manifestó su consentimiento unilateral de renunciar a su derecho, y en definitiva, continuar adelante con los trámites de compraventa del inmueble de su propiedad.

Finalmente, se hace igualmente necesaria apoyar lo expuesto, con lo prevenido en los artículos 1560 y siguientes, relativos a la “interpretación de los contratos”, y en especial lo prescrito en el propio **artículo 1560** que establece que **“Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”**. A este respecto es dable concluir que “la clara intención de los contratantes” fue llevar a cabo la compraventa del inmueble más allá de la fecha señalada por el contrato, por lo que es aquella la voluntad que debe primar más allá de lo “literal de las palabras”

III.- ACTITUDES DEL DEMANDANTE QUE IMPOSIBILITARON LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA: Como ya se ha señalado y atendido que los efectos del contrato de promesa de compraventa fueron obviados por los contratantes, quienes decidieron continuar con las gestiones de compraventa del inmueble, se hace necesario precisar que finalmente, esta no se llevó a cabo por causas imputables al propio vendedor, hechos que paso a exponer a continuación.

Atendido que con fecha 31 de enero de 2020 el demandado manifestó su intención de hacerse cargo del pago de la comisión de corretaje tanto en lo que le correspondía a él como en lo que le correspondía al demandante, es que este último decidió proseguir adelante con la tramitación de la compraventa, básicamente porque ya no tendría que pagar. Es en el contexto anterior, que con fecha 04 de febrero de 2020 se le hace envío de un borrador preliminar de la escritura de compraventa del inmueble y se le señala que, atendido van a alzarse hipotecas que gravan el inmueble en favor de Banco Estado, deberá proporcionar cierta documentación, para efectos de proceder a terminar la redacción de dicho documento, dicha documentación consistía en: 1.- Clausulas de Alzamiento 2.- Personería 3.- Instrucción notarial 4.- Notaria con que trabaja la sucursal 5.- Certificado deuda hipotecaria ley 20.130.

Con idéntica fecha 04 de febrero de 2020, el demandante contesta, por escrito, al requerimiento planteado y señala que lo solicitado corresponde a *“información que proporciona el propio banco a través de una notaría”* y que *“cualquier notaría realiza las gestiones necesarias para obtener la documentación requerida, si no conoceis a ninguna les puedo facilitar el contacto de alguna, en la cual estarán encantados de ayudarles”*.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

Con fecha 05 de febrero de 2020 se le comunica al demandante que Banco Estado no entrega información de sus clientes al requerimiento de cualquier tercero, y que dicha información solo es entregada directamente a sus clientes, por lo que se le reitera la necesidad de poner a disposición de ENGEL & VÖLKERS la documentación requerida, a fin de terminar con la redacción de la escritura de compraventa, así como llevar a cabo los trámites de firma e inscripción.

A lo anterior, y con idéntica fecha 05 de febrero de 2020 el actor vuelve a dar respuesta negativa y reitera que dicha documentación deberá gestionarla la corredora directamente con el Banco Estado y no por gestión propia.

Finalmente, con idéntica fecha ENGEL & VÖLKERS le comunica por escrito al demandante que él ha decidido dar por terminada la asesoría que ellos estaban brindando, por lo que es su obligación como vendedor poner a disposición los antecedentes necesarios para el término de la redacción de la escritura pública de compraventa y su posterior inscripción. Sobre esta última solicitud de antecedentes, el demandante nunca dio respuesta.

De todo lo relatado, existe abundante constancia por escrito, la que será puesta a disposición del Tribunal, en la etapa procesal que sea correspondiente.

Así las cosas, aun cuando mi cliente ya contaba con el dinero necesario para comprar al contado la propiedad, y habiéndose acordado por ambos contratantes continuar adelante con la compraventa, esta jamás pudo concretarse debido a la no entrega de los antecedentes necesarios para el alzamiento de las hipotecas que gravaban el inmueble, que debía poner a disposición el propio vendedor.

Finalmente, se hace necesario precisar, que hasta última oportunidad, el demandado estuvo llano a concretar la compraventa, y que hubo un último intento de venta, el cual se realizó por intermediación de don Omar Luengo, jefe de sucursal de ENGEL & VÖLKERS, quien tomó contacto con el demandante, quien señaló aún estar de acuerdo en llevar a cabo la venta, **solo si mi representado le entregaba en el acto la suma de \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos) y además hipotecaba el inmueble en su favor**, requerimiento al que desde luego éste se negó, por ser absurdo y desproporcionado.

De aquella fecha y hasta la actualidad, no hubo más noticias del demandante, hasta la notificación de la demanda, en la que tergiversa los hechos, se presenta como un contratante diligente que dio cumplimiento en tiempo y forma de todas las obligaciones que emanaron del contrato de promesa de compraventa, obviando señalar las consecuencias jurídicas de todos los actos realizados con posterioridad al día 13 de enero de 2020, que tuvieron por manifiesta su renuncia a los derechos emanados en el contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 16 de octubre de 2019, y su conformidad en llevar a cabo la venta del inmueble al demandado.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

IV.- RESPECTO DEL PAGO DE LA MULTA FIJADA A TITULO DE AVALUACION ANTICIPADA DE LOS PERJUICIOS Y EL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE:

Sobre este particular es necesario señalar primeramente que para que haya lugar al pago de una "cláusula penal", "evaluación anticipada de los perjuicios" o "seriedad, compromiso, cierre de negocio", o cualquier otra nomenclatura utilizada, lo cierto es que debe existir un incumplimiento imputable al contratante negligente, constituirlo en mora, y finalmente, dicho derecho no debe haber sido renunciado por el actor en su solo interés propio. Sobre lo anterior, esta parte se remite a lo ya expuesto respecto de la renuncia de derechos que esta parte propone el actor ha ejecutado a consecuencia de sus actitudes y comportamiento, por lo que sin entrar a discutir el fondo de la procedencia del dinero solicitado a título de "multa", esta parte rechaza la procedencia de su pago atendido, el demandante no goza del derecho para exigir su cumplimiento.

Sin embargo, y para el caso en que S.S estime una posición diferente, se hace necesario tener en consideración los siguientes fundamentos, como suficientes para el rechazo del pago de la multa establecida así como el pago de lucro cesante y daño emergente.

El actor en su libelo, pretende hacer valer que los términos en los que ha sido redactada la cláusula penal de evaluación anticipada de los daños por incumplimiento no es propiamente eso, una clausula penal, sino solamente "un pago como demostración de seriedad y compromiso en llevar adelante el contrato prometido". Lo cierto, es que más allá de la semántica y las palabras utilizadas, lo que no puede tergiversar las palabras es el espíritu de la disposición, siendo al tenor de su lectura, es clara la intención de los contratantes en pos de fijar un monto indemnizatorio cierto para el evento en que uno de ellos incumpla con las obligaciones del contrato.

Así las cosas, el tenor literal de la cláusula denominada "SERIEDAD" dispone que "la suma que las partes han fijado en forma convencional y anticipada como MULTA E INDEMNIZACION(...)", hace concluir que lo ahí establecido es expreso en cuanto a que la cláusula penal fijada tuvo el objeto de poner cifra exacta a la indemnización por los posibles daños que el incumplimiento pudiera ocasionar, y que contrariamente como pretende hace valer el actor en su presentación, este cantidad de dinero solo tendría por objeto multar a quien se retardó en el cumplimiento y no el incumplimiento propiamente tal, pues aquello iría precisamente en contra del sentido de la fijación de cláusulas penales, toda vez que es concordante tanto la doctrina como la jurisprudencia nacional, que la finalidad que persiguen la cláusula penal y el principio de libertad contractual que la fundamenta, es justamente la de evaluar anticipadamente los daños por el incumplimiento del contrato, lo que incluye además el incumplimiento tardío y el incumplimiento imperfecto.

Así, reconocer lo expuesto por el demandante en cuanto a que la cláusula penal fijada solo tuvo por finalidad evaluar anticipadamente los daños ocasionados por la mora o



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

incumplimiento tardío de las obligaciones, sería desconocer la propia naturaleza de la institución, más cuando del tenor literal de la cláusula solo se desprende que esta ha sido fijada como MULTA E INDEMNIZACION, sin hacer mención a las exclusiones que el actor intenta hacer valer.

V.- EN CUANTO A LOS PRESUNTOS PERJUICIOS Y SUS MONTOS:

En cuanto a los perjuicios señalados por el demandante, sostiene que se hará cargo de abordar cada uno de ellos, en el siguiente tenor:

a) En cuanto a las solicitudes de daño emergente, lucro cesante y daño moral, dice estar a lo argumentado a propósito de la renuncia del actor a su derecho de demandar el incumplimiento de contrato y la ejecución forzada, por lo que nada corresponde sea pagado por concepto indemnizatorio alguno.

b) Para el caso en que el tribunal determine una posición contraria a lo precedentemente expuesto, viene en señalar que la cláusula penal establecida en el contrato de promesa de compraventa es expresa en cuanto que ella corresponde a la evaluación anticipada de MULTA E INDEMNIZACION, por lo que estimar este Tribunal que mi representado a incumplido el contrato de promesa y que dicho incumplimiento debe ser indemnizado, la cláusula penal fijada en él es concluyente en cuanto a que ambos contratantes han estimado que dicha cantidad de dinero es suficiente para satisfacer las pretensiones indemnizatorias de quien la solicitare.

c) En cuanto a la solicitud de daño moral, esta parte viene en señalar que rechaza su solicitud en todos sus términos, esto a consecuencia de carecer, la solicitud, de todo fundamento plausible que pueda servir de base tanto a esta parte, como al Tribunal, de la existencia y estimación de los daños que se han tenido a la vista y que han sido objeto de ponderación para determinar que el presunto daño moral sufrido es resarcido con la cantidad de \$10.000.000 (diez millones de pesos). El actor en su libelo solo se limita a solicitar dinero por concepto de daño moral, pero no señala cual es el daño moral sufrido, como este lo ha afectado, cual es condición médica que lo aqueja, cuales son los tratamientos a los que ha tenido que ser sometido, cuales son las pautas médicas y/o psiquiátricas que le han sido ordenadas seguir, cuales son las pautas indemnizatorias seguidas para estimar el posible daño en la cantidad de dinero solicitada, y un largo etc., que no hace más que concluir a esta parte que la solicitud de esta partida indemnizatoria no tiene otra finalidad más intentar sacar un provecho inadecuado y enriquecerse a costa del demandado, situación que nuestra legislación no ha contemplado al momento de permitir se indemnicen partidas extrapatrimoniales como el daño moral, que por difícil que sea, en su determinación, no escapa de las reglas generales en las que todo daño debe ser debidamente acreditado para que sea indemnizado.

En virtud de lo expuesto, normas legales citadas, solicitó tener por contestada la demanda interpuesta por don José Raúl González Alvares, previamente individualizado,



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

en contra de su representado don Franco Pastorini Lacroix, sea esta acogida a tramitación, y en definitiva se rechace la demanda interpuesta en todas sus partes, atendidos los argumentos expuestos en el presente libelo, todo con expresa condenación en costas de la parte contraria.

TERCERO: Que se evacuó el trámite de la réplica en rebeldía del demandante y por su parte al hacerlo respecto de la dúplica el demandado, señala que mantiene cada uno de los puntos señalados en la contestación, concluyendo que sobre la demandante recae el peso de la prueba.

CUARTO: Que del examen de los escritos de discusión aparece que son hechos de la causa, por no haber sido controvertidos por las partes, los siguientes:

1.- Que con fecha 16 de octubre de 2019, las partes firmaron un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual Franco Pastorini Lacroix, se obligó a comprar el inmueble ubicado en calle Rojas Magallanes N°1198, comuna de La Florida en la suma de \$172.000.000.

2.- Que el contrato referido fue celebrado con la intermediación de la empresa Engel &Volkers, Corredores de Propiedades.

3.- Que conforme a lo pactado en la cláusula 2° del contrato en cuestión, la parte compradora se obligó a poner del vendedor la escritura definitiva de compraventa en un plazo máximo de 90 días, contados desde la fecha de suscripción de dicho contrato.

4.- Que de acuerdo a lo consignado en la cláusula 5° del contrato, las partes a fin de dar seriedad y garantizar la celebración del contrato de compraventa prometido, acordaron el pago de una multa para el evento de retardo en el cumplimiento de lo pactado con cargo al contratante incumplidor, por la suma de \$17.000.000.

5.- Que transcurridos los 90 días acordados para la celebración del contrato de compraventa prometido, éste no se verificó.

QUINTO: Que son circunstancias controvertidas y sobre la que debía recaer la prueba de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, las siguientes:

1.- Existencia del contrato de promesa de compraventa. Estipulaciones;

2.- Efectividad que las partes cumplieron las obligaciones recíprocas emanadas del contrato;

3.- Efectividad de haberse producido perjuicios al demandante. Origen, naturaleza y cuantía.

4.- Relación de causalidad entre el incumplimiento imputado y los perjuicios sufridos por los demandantes.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

SEXTO: Que con el fin de acreditar sus dichos y desvirtuar aquellos de la contraria, el demandante acompañó a folio 1.

1.- Copia de Contrato de Cierre de Negocio de fecha 16 de octubre de 2019, con citación.

2.- Con citación, Set de documentos entregados por el futuro vendedor a la Corredora el día 17 de octubre de 2019 a fin de cumplir con su obligación de entrega de información en forma para que el futuro comprador confeccionara la escritura pública de compraventa:

a.- Copia de contrato de compraventa del Inmueble conforme al cuál, el futuro demandante se hizo dueño de éste en el año 2007.

b.- Avalúo Fiscal de la propiedad objeto del Contrato, emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 16 de octubre de 2019. c.- Certificado de dominio vigente emitido por del Conservador de Bienes Raíces, de fecha 17 de octubre de 2019.

d.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes del Inmueble emitido por del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 17 de octubre de 2019. e.- Certificado Tesorería de que la propiedad no registra deuda de contribuciones, de fecha 16 de octubre de 2019.

f. -Certificado liquidación de crédito Hipotecario Banco Estado de Chile emitido con fecha 17 de octubre de 2019.

g.- Certificado de no expropiación del Inmueble emitido por Serviu Metropolitano, de fecha 16 de octubre de 2019.

h.- Certificado de número de propiedad objeto del Contrato.

3. Ticket de vuelo línea aérea IBERIA, de fecha 10 de noviembre de 2019, con citación.

4. Boleta de cobro de penalización Iberia, de fecha 12 de enero de 2020.

5. Copia de intercambio de comunicaciones por WhatsApp de las partes.

SEPTIMO: Que con el fin de acreditar sus dichos y desvirtuar aquellos de la contraria, el demandado de autos acompañó a folio 40:

1.- Copia de Cierre de negocios, con fecha 16 de octubre de 2019, suscrita entre las partes, junto con copias de cheques dejados en garantía.

2.- Copia de comunicaciones de vía Whatsapp entre las partes, de fechas 28 de noviembre de 2019 a 03 de febrero de 2020.

3.- Cadena de correos electrónicos entre el abogado Pablo Escobar y don Omar Luengo corredor de la corredora ENGEL Y VÖLKES, con su adjunto borrador escritura de compraventa, de fechas 17 de enero de 2020, 03 de febrero de 2020.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

4.- Comprobante de pago, por la suma de \$150.000.- al abogado Pablo Escobar por la redacción de escritura de compraventa.

5.-Copia de correo electrónico entre las partes, de fecha 31 de enero de 2020.

5.-Copia de cadena de correos electrónicos, entre el demandante y la corredora ENGEL Y VÖLKES, de fechas 16 de octubre de 2019, 31 de enero de 2020, 03 de febrero de 2020, 04 de febrero de 2020, 05 de febrero de 2020.

6.- Copia de comunicaciones de vía Whatsapp entre las partes, de fechas 28 de noviembre de 2019 a 03 de febrero de 2020.

7.- Certificado de dominio vigente, Conservador de bienes raíces de Santiago, Registro de Propiedad, compraventa entre el demandante y don Edison Ovalle, inscrito a fojas 47996, N° 66883 del año 2020, valor compraventa \$169.965.961.- aproximadamente.

8.- Carta pre-aprobación crédito hipotecaria, banco Santander, a don Franco Pastorini Lacroix, de fecha 01 de octubre de 2019.

9.- Copia de cartola de cuenta corriente del demandado, banco BCI, periodo 21-01-2020 al 31-01-2020.

10.- Copia de cartola de cuenta corriente del demandado, banco Santander, periodo 30/12/2019 hasta 31/01/2020.

11.- Copia de escritura de promesa de compraventa, entre Franco Pastorini Lacroix y Stiven Patricio Cartagena Cornejo rectificadora de motores E.I.R.L., de fecha 28 de enero de 2020, suscrita en la Primera Notaría de Quinta Normal, de don Eulogio Baeza Gutiérrez.

También provocó la confesional del demandante José Raúl González Álvarez, según consta a folio 62 de autos.

OCTAVO: Que el artículo 1545 del Código Civil, consagra el principio fundamental de la autonomía de voluntad en materia contractual en nuestro ordenamiento jurídico señalando 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”*. En virtud de tal principio entonces, resulta esencial para este sentenciador, analizar la relación contractual que vincula a las partes, materializada en el contrato privado celebrado y denominado por ellas como “CIERRE DE NEGOCIO”, que no es más que un contrato de promesa de compraventa, toda vez que no habiéndolo consignado expresamente como tal, de lo consignado en dicho documento se colige que tiene tal calidad, toda vez que se individualizan las partes como promitente comprador y promitente vendedor, en virtud del cual el actor José González Álvarez, prometió vender al demandado Franco Pastorini Lacroix, y este último comprar al primero, el inmueble ubicado en calle Rojas Magallanes



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

N°1198, comuna de La Florida, el cual no fue controvertido por las partes; para así determinar si según esta relación y las probanzas aportadas en autos, en la especie se verifican o no las circunstancias enunciadas en el considerando quinto, para de esta manera determinar si procede o no acoger la pretensión del demandante.

NOVENO: Que el contrato de promesa es de aquellos contratos que la doctrina denomina como preparatorios, es decir, se celebra con un objeto preciso y determinado, cual es que en el futuro se celebre otro contrato, como en la especie, un contrato de compraventa sobre un inmueble determinado. Legalmente este contrato está regulado en nuestro Código Civil en el artículo 1554, del cual se puede extraer una definición legal del mismo, como aquel contrato en virtud de la cual las partes se obligan a celebrar un contrato de los que la ley no declara ineficaces, dentro de un plazo y/o condición que fije la época de su celebración, y debiendo especificarse en ella todas las bases que constituyan el contrato prometido, de modo que sólo falte la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben.

DECIMO: Que el contrato privado de fecha 16 de octubre de 2019, singularizado como "CIERRE DE NEGOCIO, por el cual las partes se vincularon, consta en un instrumento privado, acompañado a autos por ambas partes, no objetado, por lo que virtud del artículo 1702 de nuestro Código Civil, "...tiene el valor de escritura pública respecto de los que aparecen o se reputan haberlo suscrito, y de las personas a quienes se han transferido las obligaciones y derechos de éstos."

El citado contrato, establece una obligación de hacer, que consistía en la suscripción de un contrato futuro de compraventa sobre el inmueble ya individualizado, debiendo las partes haber suscrito el mismo, dentro de un plazo que no podía sobrepasar los noventa días contados de la fecha de celebración del contrato de promesa de fecha 16 de octubre de 2019. O sea, la fecha máxima no era otra que el 13 de enero de 2020. Además, para la mencionada suscripción se debía verificar el cumplimiento de condiciones que las partes establecieron en el acuerdo mencionado.

UNDECIMO: Que las partes pactaron en la cláusula: 1.- ESTE CONTRATO QUEDARÁ CONDICIONADO AL CUMPLIMIENTO DE: A)La tasación deberá ser coincidente o superar el valor de venta pactado(solo en caso de que un banco financie la operación) En caso de no cumplirse esta condicionante liberará al comprador de la obligación de suscribir la escritura definitiva compraventa, no siendo en tal caso exigible la multa establecida (...) B) En el hecho que algún documento de la propiedad no esté conforme al derecho liberará a ambas partes de la obligación de suscribir la escritura definitiva de compraventa, no siendo en tal caso exigible la multa establecida.

2.- FECHA LIMITE PARA CELEBRACIÓN DE ESCRITURA DEFINITIVA: La parte compradora tendrá la obligación de poner a disposición de la parte vendedora la escritura definitiva de compraventa en un plazo límite de 90 días corridos desde la firma del presente contrato (...) La parte vendedora se compromete a firmar la indicada escritura



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

definitiva dentro del mismo plazo de 90 días corridos desde la firma del presente contrato. Se pacta que al término de este plazo se dará por finalizado el derecho a compraventa y el vendedor quedará facultado para ofrecer y vender la propiedad a un tercero. Se estipula también que al término de este plazo, nacen los derechos y obligaciones que en cuanto al pago de comisión y multa (entre otros) faculta la ley según los compromisos del presente contrato.

3.- SERIEDAD: Con el fin de asegurar la seriedad de este Cierre de Negocio, ambas partes dejan cheque en poder del corredor, por la suma de \$17.000.000, cruzado y nominativo, a nombre de la contraparte, suma que las partes han fijado en forma convencional y anticipada como multa o indemnización, que en caso de controversia o incumplimiento se dispondrán solo a la autoridad judicial competente (...)

DUODECIMO: Que de lo sostenido por las partes en sus escritos de la etapa de discusión así como de las probanzas rendidas por aquéllas, en especial de la confesional prestada por el actor González Alvarez, se colige lo siguiente:

a).- Que el contrato de promesa de compraventa o Cierre de Negocio como le denominaron las partes, fue celebrado con la intermediación del ejecutivo de la Agencia de Corretajes Engel Voelkers, don Omar Patricio Luengo.

b).- Que el actor puso a disposición del demandado los antecedentes y documentos del inmueble sublite necesarios para la redacción de la respectiva escritura de compraventa en el mes de octubre de 2019.

c).- Que según consta de lo consignado en el numeral segundo del contrato, el comprador tenía la obligación de poner a disposición del vendedor, la escritura definitiva de compraventa para su firma, en el plazo límite de 90 días corridos, contados de la suscripción de la promesa o Cierre de Negocio, fecha que según lo señalaron las partes en sus escritos, era el 13 de enero de 2020.

d).- De la copia de correo emitido por Pablo Escobar Gimpel, abogado redactor de la escritura de compraventa definitiva y dirigido al demandado Pastorini Lacroix de 17 de enero de 2020, se colige que a esa fecha el documento en cuestión se encontraba en proceso de redacción, por consiguiente, sobradamente pasado el plazo que se dieron las propias partes para la suscripción del contrato de compraventa definitivo, esto es el 13 de enero de 2020.

e).- De la copia de correo de 03 de febrero de 2020, remitida por el abogado redactor Escobar Gimpel al ejecutivo de EV Gestión Engel Voelkers don Omar Luengo, y con copia al demandado Franco Pastorini, se colige que con esa fecha le remitió borrador de escritura de compraventa.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

f).- Que el comprador demandado para financiar la adquisición del inmueble sublite, el cual pagaría al contado, debía previamente vender un bien raíz de su dominio, respecto del cual tenía que alzar los gravámenes que lo afectaban.

g).- Que como bien lo señaló el demandado en su escrito de contestación, a la fecha límite que las propias partes se dieron para la suscripción de la escritura definitiva de compraventa, esto es el 13 de enero de 2020, el comprador demandado no contaba con el dinero para pagar el precio de venta, la cual se efectuaría al contado.

DECIMO TERCERO: Que en consecuencia, al tenor de lo consignado anteriormente, ha quedado establecido que el demandante de autos cumplió dentro del plazo acordado en el contrato, con la obligación de poner a disposición del comprador demandado, los antecedentes y documentos necesarios para la redacción de la escritura del contrato de compraventa definitivo, pues de lo consignado en correo electrónico de 06 de noviembre de 2019, consta que la inmobiliaria intermediaria puso a disposición del comprador los mismos.

Que por el contrario, llegada la fecha límite establecida por las partes para la suscripción del contrato tantas veces citado, esto es el 13 de enero de 2020, el demandado no puso a disposición del actor la escritura definitiva de compraventa como lo acordaron en la cláusula segunda, singularizado como "FECHA LIMITE PARA CELEBRACIÓN DE ESCRITURA DEFINITIVA".

DECIMO CUARTO: Que en cuanto a lo sostenido por el demandado esto es que el actor no habría puesto a su disposición los antecedentes necesarios para el alzamiento de las hipotecas que gravaban el inmueble, ello se ve desvirtuado conforme se ha consignado en el considerando duodécimo letra e) en que mediante correo de 03 de febrero de 2020, del abogado redactor Escobar Gimpel al ejecutivo de EV Gestión Engel Voelkers don Omar Luengo, y con copia al demandado Franco Pastorini, señala haber remitido borrador de escritura de compraventa, sin que conste reparo alguno de su parte en relación a la carencia de antecedentes como sostiene el demandado.

DECIMO QUINTO: Que del examen del contrato en cuestión, específicamente en su cláusula quinta, singularizada como SERIEDAD, las partes acordaron que, "Con el fin de asegurar la seriedad de este Cierre de Negocio, ambas partes dejan cheque en poder del corredor, por la suma de \$17.000.000 cruzado y nominativo a nombre de la contraparte, suma que las partes han fijado en forma convencional y anticipada como multa o indemnización, que en caso de controversia o incumplimiento se dispondrán solo a la autoridad judicial competente...".

Que el demandado sostuvo que el actor habría renunciado a dicho derecho, toda vez que no obstante llegada la fecha límite para cumplir con el contrato, 13 de enero de 2020, aquél continuó las conversaciones circunstancia que se ve corroborada con diversas actuaciones de su parte como fueron, la modificación de la fecha de su llegada a



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

Chile para el 29 de enero de 2020, conversaciones y reuniones sostenidas entre ambas partes una vez llegado el actor a Chile, con posterioridad a la fecha citada.

Que conforme al mérito de los antecedentes, si bien es efectivo lo anteriormente consignado, sin embargo, no consta en autos manifestación expresa de voluntad del demandante dando cuenta de su renuncia a lo pactado. En efecto, si su intención hubiera sido prescindir de una fecha cierta para la suscripción del contrato de compraventa definitivo, lo habría señalado expresamente, más aún si se considera que González Álvarez no reside en Chile y con antelación había modificado la fecha de su pasaje de venida a nuestro país, circunstancia que según sostuvo implicó el pago de una multa.

DECIMO SEXTO: Que el actor sostuvo y así lo señala en el petitorio de su escrito de demanda, que la suma de \$17.000.000 acordada con el demandado, lo era por concepto de multa por el incumplimiento incurrido por este último, que el monto de \$1.462.585 corresponde a daño emergente y la suma de \$10.000.000 a título de daño moral por dicho incumplimiento.

Que como reiteradamente se ha consignado en los motivos precedentes, las partes en la cláusula quinta denominada "SERIEDAD", acordaron que la suma de \$17.000.000, dejados mediante cheque cruzado y nominativo a nombre de la contraparte, suma fijada en forma convencional y anticipada, a título de multa o indemnización; y que según indicaron expresamente, solo procedería en caso de "controversia o incumplimiento".

Que de la forma en que se encuentra redactada la cláusula en comento, no cabe duda que las partes acordaron que en caso de controversia o incumplimiento, la parte incumplidora pagaría a su contraparte, la suma de \$17.000.000.

En consecuencia yerra el actor cuando sostiene que la suma referida solo dice relación con la multa acordada en caso de incumplimiento, toda vez que también dice relación con el pago del daño emergente y el moral. Lo anterior es así, pues como se señalara anteriormente, las partes consignaron expresamente que la suma en cuestión, tenía por finalidad el pago de la indemnización que sería procedente en caso de incumplimiento, que fue lo acontecido.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que así las cosas, del análisis literal de la relación contractual materializada en el contrato denominado por las partes "Cierre de Negocio", que no es más que un contrato de promesa de compraventa, se colige que la suscripción del contrato prometido establecía una fecha cierta para la celebración del contrato definitivo, y que ésta última no estaba supedita a la venta por parte del demandado, promitente comprador, de un inmueble de su propiedad a fin de obtener los valores para la compra de la propiedad sublite.

DÉCIMO OCTAVO: Que no obstante lo anterior y teniendo presente la función integradora del contrato del principio de buena fe contractual, consagrado en forma de



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

cláusula general por el legislador en el artículo 1546 del Código civil, que al efecto señala que *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo 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”*, es que en un contrato se generan ciertos deberes de conducta y cooperación, que no obstante no ser establecidos expresamente por las partes, éstas deben cumplirlos y por lo mismo son plenamente exigibles recíprocamente. De esta manera, y sin perjuicio que las partes no obstante vencido el plazo para la celebración del contrato de compraventa continuaron las conversaciones para la concreción del mismo; en virtud del principio enunciado y siendo de interés recíproco de ambas partes la celebración del contrato prometido, de lo que resulta esencial presumir que si el promitente comprador se obligó a una fecha cierta para la suscripción del contrato de compraventa, bajo apercibimiento del pago de la multa por la suma de \$17.000.000, era porque contaba o al menos tenía la certeza de contar con los dineros para el pago de la propiedad la fecha comprometida, más aún si reiteradamente le señaló al demandante, que efectuaría el pago al contado.

Que el hecho de no haber exigido el demandante y promitente vendedor, vencido el plazo acordado, la suscripción del contrato definitivo, no hace presumir una renuncia de su parte a lo pactado, sino por el contrario, y como se ha señalado, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, la buena fe de su parte en cuanto a esperar, dentro de un plazo razonable, que el demandado y promitente comprador contara con el dinero correspondiente al precio de la compraventa y que se obligó pagaría de contado.

DECIMO NOVENO: Que por lo hasta aquí razonado, se concluye que en la especie el demandante cumplió las condiciones establecidas en el contrato celebrado, por lo que era procedente que las partes suscribieran el contrato prometido dentro del plazo establecido para ello, al tenor de lo dispuesto en la cláusula segunda, y este cumplimiento ambas partes debían acreditarlo según lo dispuesto en el artículo 1698 de nuestro Código Civil, en especial la demandada, ya que a su respecto constituye requisito esencial para acoger su pretensión, circunstancia que no aconteció, habida consideración por lo demás, que fue esta misma parte quien expresamente en el escrito de contestación señaló haber incumplido al no poder contar en la fecha pactada para la celebración del contrato definitivo, con el dinero para pagar el precio del inmueble.

VIGESIMO: Que verificándose, como se ha señalado, el incumplimiento por parte del demandado, este sentenciador estima procedente el pago de la cláusula penal acordada por las partes en el contrato de promesa o “Cierre de Negocio”, como indemnización compensatoria a título de daño emergente y daño moral, como se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.



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

Código: TGWKXCMXPZB

«RIT»

Foja: 1

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos, 1437, 1438, 1439, 1535, 1542, 1545, 1546, 1554, 1698 y 1700 del Código Civil; 144, 170, 346, 385, 399 del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

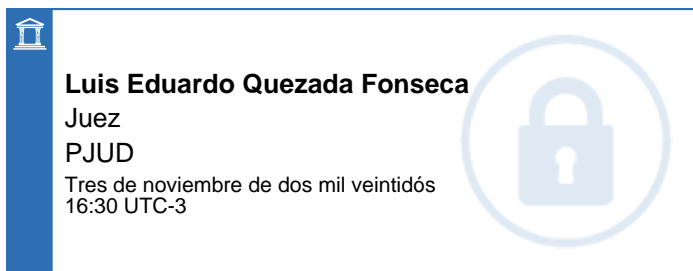
I.- Que se acoge la demanda de folio 1, solo en cuanto se condena al demandado a pagar al demandante a título de indemnización compensatoria, por concepto de daño emergente y daño moral, la suma de \$17.000.000, consignada por las partes en la cláusula quinta del referido contrato de promesa de compraventa o "Cierre de Negocio".

II.- Que no habiendo resultado totalmente vencido el demandado, se le exime del pago de las costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

Pronunciada por Luis Eduardo Quezada Fonseca, Juez Titular.

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



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

Código: TGWKXCMXPZB

NOMENCLATURA : 1. [366]Recursos
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-5752-2020
CARATULADO : GONZÁLEZ/PASTORINI

Santiago, trece de diciembre de dos mil veintidós

Anf

A folio 70:

Visto.

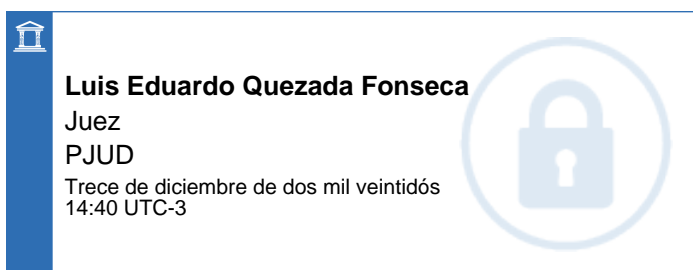
Atendido lo dispuesto en el artículo 182 del Código de Procedimiento Civil, en mérito de lo expuesto, habiendo omitido pronunciamiento el tribunal, no obstante lo solicitado en el petitorio del escrito de demanda, se complementa la sentencia de folio 67, dictada con fecha 03 de noviembre de 2021, en los siguientes términos.

En el numeral I, a continuación de la frase “Cierre de Negocio”, se consigna:

“Que la suma ordenada pagar deberá ser con más los reajustes que correspondan conforme la variación de Índice de Precios al Consumidor, entre el mes anterior a aquel en que la sentencia quede ejecutoriada y el mes anterior a aquel en que efectivamente se paguen, con más los intereses corrientes que correspondan para operaciones de crédito de dinero reajustables entre la fecha en que la presente sentencia se encuentre firme y la de su pago efectivo”.

Téngase la presente resolución como parte integrante de la sentencia que se complementa para todos los efectos legales, debiendo de notificarse ésta conjuntamente con aquélla.

En **Santiago, a trece de diciembre de dos mil veintidós**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: JELRXCLXBBT