

CAUSA ROL : C-1598-2022.
MATERIA : **MEDIDA PREJUDICIAL PRECAUTORIA/INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.**
CÓDIGO : M06A.
DEMANDANTE : **CARLOS ANDRÉS JERIA INMOBILIARIA E.I.R.L.**
R.U.N. : 76.517.667-0.
DEMANDADO : **JOHANNA DEL ROSARIO OBREQUE CONTRERAS.**
R.U.T. : 11.677.425-9.
FECHA INICIO : 25.08.2022.

Antofagasta, a ocho de julio del año dos mil veinticuatro.

VISTOS:

A folio 1 comparece don Cristian Laso Lyons, abogado, en representación de la **Sociedad Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L.**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.517.667-0, representada legalmente por don Carlos Andrés Jeria Espinoza, Cédula de Identidad N°14.324.370-2, todos domiciliados para estos efectos en calle General Manuel Baquedano N°239, oficina 711, comuna y ciudad de Antofagasta, y deduce demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra de doña **Johanna Obrequé Contreras**, cédula de identidad N°11.677.425-9, casada, bioquímica, domiciliada para estos efectos en calle Limache N°727, población Favorecedora, comuna y ciudad de Antofagasta.

Preliminarmente expone que entre las partes existía una relación de confianza, ya que don Carlos Jeria Espinoza, representante legal de la sociedad demandante, es conocido de la demandada y su cónyuge hace varios años, tanto a nivel personal como en el ámbito de los negocios, por cuanto su representada construyó para doña Johanna y su socia un laboratorio, contrato que se cumplió íntegramente estrechándose así los lazos para futuros negocios.



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

Código: REXYXXGETQ

Como consecuencia de lo señalado, la demandada le solicitó al representante de la actora reunirse, con la finalidad de proponerle la venta de un departamento de su propiedad por motivos personales y por problemas que había mantenido con su arrendatario.

Posteriormente, con fecha 11 de enero del año 2022, se llevó a cabo una reunión presencial entre el representante legal de su representada, don Carlos Jeria Espinoza, doña Johanna Obreque Contreras, y su marido, don Jovanni Sanhueza, con el propósito de iniciar negociaciones para la compraventa del inmueble ubicado en Avenida Escondida N°02894, Departamento N°5, de propiedad de la demandada.

Tras dicha reunión, don Carlos Jeria Espinoza envió, según lo acordado, correo electrónico a doña Johanna Obreque, con la finalidad de formalizar lo convenido, especificando en él los principales detalles del contrato de compraventa futura que suscribirían, como son, el precio, fijándose en 6200 UF, y la forma de pago, la cual, debido a la existencia de la hipoteca que pesaba sobre el inmueble, sería con un pie de \$15.000.000.-, pagaderos a la firma del contrato, la diferencia se pagaría en 33 cuotas de \$5.000.000.-, de los cuales \$2.625.416.- se destinarían al pago de los dividendos del crédito hipotecario y el remanente como abono al pago del precio de la compraventa, recibiendo respuesta de la demandada de autos en señal de conformidad.

Posteriormente, con fecha 4 de febrero del año 2022, la demandada y el representante de la demandante, mantuvieron una conversación a través de la aplicación de mensajería "WhatsApp", con la intención de afinar detalles sobre la forma en que se suscribiría el contrato de compraventa, reiterándose las condiciones de pago, aclarándose que la suma destinada al pago del dividendo del crédito hipotecario sería



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

Código: REXYXXCGETQ

pagado directamente por su representada al banco, por lo que se le pidió a la señora Obrequé que solicitara al Banco un talonario de pago. Además, las partes se comprometieron al envío de los documentos para realizar el estudio de título respectivo, redacción de borrador del contrato de compraventa, compromiso y autorización para efectuar modificaciones materiales y remodelaciones al departamento por parte de la demandante. Acto seguido, la contraria remitió al representante legal de la demandante los documentos del inmueble, a saber, certificado de avalúo fiscal, certificado de dominio vigente, certificado de hipotecas y gravámenes, entre otros. A su vez, su representada, en virtud de la confianza que existía con la demandada, y ante la solicitud expresa de la señora Obrequé, transfirió entre los meses de enero a abril del año 2022, cuatro cuotas de \$727.750.-, las que en la glosa están singularizadas como "arriendo", lo cual se debe a la solicitud de la demandada para acreditar renta, pero en definitiva las partes habían acordado que dicha suma se imputaría al pago del precio de la compraventa.

Además, su representada, nuevamente por solicitud de la demandada, con fecha 12 de febrero de 2022, transfirió un adelanto del pie de la compraventa, por la suma de \$5.000.000.-

Expone que, debido a dichas tratativas preliminares, el acuerdo al que arribaron las partes, las transferencias de dinero realizadas, la confianza existente entre las partes y la legítima expectativa de celebrar un contrato de compraventa; la sociedad que representa procedió a realizar modificaciones y remodelaciones en el departamento, contando con la expresa autorización de la dueña del inmueble, quien le entregó las llaves para estos efectos. Incluso, una vez



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

Código: REXYXXCGETQ

iniciados dichos trabajos, se pusieron en conocimiento de la contraria los avances de éstos, y hasta se coordinó con ella y una vecina para ejecutar y avanzar en los trabajos.

Hace presente que su representada realizó en el inmueble una remodelación completa, ya que éste no se encontraba en buen estado, debido a los graves deterioros ocasionados por sus ex arrendatarios, en consecuencia, las obras que se realizaron por la actora consistieron en cambio de piso, revestimiento de muros, construcción de un muro y otras obras menores. Los gastos en los que incurrió la sociedad comprenden los siguientes ítems: a) Por concepto de demolición, cambio de piso, revestimiento de muros, compra de materiales y retiro de escombros, la suma ascendente a \$45.000.000.-; b) Gastos de mano de obra de maestros: \$15.000.000.-

En virtud de las negociaciones efectuadas, la seriedad de las mismas y la buena fe de la sociedad Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L., en las tratativas precontractuales, instancias fundamentales del iter contractual, es que su representada logró cerrar un acuerdo con la empresa SUMMIT NANOTECH CORP., para arrendar el inmueble remodelado por un plazo de 12 meses, que comenzaría a contar del día 01 de junio, habiéndose pactado que percibiría por concepto de renta mensual, la suma ascendente a \$4.000.000.-

En ese orden de cosas, y una vez enviado el borrador del contrato de compraventa a la demandada, ésta manifestó que lo revisaría con un familiar abogado. Transcurridos unos días la contraria envía a su representada el borrador de un contrato de Leasing, el que no contenía ninguna de las condiciones que las partes habían pactado, desistiéndose de manera intempestiva, abrupta e incluso violenta de la suscripción



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

Código: REXYXXGETQ

del contrato de compraventa, manifestando que lo único que celebraría sería un contrato de arriendo con opción de compra. Además, el abogado de la demandada procedió a informar a la demandante que se cambiaría la cerradura del departamento, ya que las partes no habrían llegado a ningún acuerdo, dejando, en consecuencia, parte de la remodelación inconclusa, e incluso con algunas herramientas adentro del departamento, las que hasta la fecha no han sido restituidas, beneficiándose la contraria, no sólo del dinero transferido como anticipo del pie y abonos al precio de la compraventa, sino que también de las remodelaciones ya efectuadas.

Refiere que hasta la fecha de interposición de la demanda la contraria no habría efectuado restitución de lo pagado, ni menos se ha comunicado con su representada para negociar el pago de las remodelaciones efectuadas.

Arguye que debido a lo sucedido su representada no pudo suscribir el contrato de compraventa sobre el inmueble, por lo que consecuentemente tampoco pudo suscribir el contrato de arrendamiento del departamento con la empresa SUMMIT NANOTECH CORP., generando como pérdida, debido a una legítima expectativa de ganancia, una cifra ascendente a \$48.000.000.- por concepto de renta anual.

Finalmente, señala que en la actualidad dicha propiedad se encuentra en venta por parte de la demandada, es decir, no sólo infringió el actuar de buena fe que está presente en todo el iter contractual, sino que además su actuar configura un desistimiento intempestivo y sin justificación, que revela una grave desaprensión con los intereses de su parte, lo que resulta incompatible con la buena fe, y ha ocasionado perjuicios patrimoniales a su representada.

En cuanto a los perjuicios demandados, tratándose del daño emergente, cita el artículo 2329 del Código Civil.



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

Código: REXYXXCGETQ

Alega que, como consecuencia del actuar malicioso de la contraria, su representada sufrió una serie de daños en su patrimonio, ya que no solo transfirió dinero a la demandada por concepto de abono en el pago del pie del departamento, sino que, además, invirtió una elevada suma de dinero con la finalidad de realizar una serie de modificaciones y remodelaciones en el inmueble, las que, como se señaló, no lograron ser ejecutadas en su totalidad, viéndose beneficiada la contraria de éstas. Dichos daños han sido avaluados en una suma ascendente a **\$67.911.000.-**

Por su parte, en cuanto al lucro cesante, señala que es un daño directo futuro, que corresponde a la utilidad, provecho, beneficio económico o ganancia que una persona deja de obtener como consecuencia del hecho negligente o malicioso de otro, es decir, constituye un obstáculo que impide la percepción de un provecho económico, que razonablemente y conforme el desarrollo natural de las cosas y de su actividad u oficio ha debido obtener el actor. Para determinar este ítem se debe acreditar la actividad productiva del actor y la pérdida o merma de sus utilidades que razonable, normal u ordinariamente obtenía, y que dejó de percibir a consecuencia, de los hechos que fundan la demanda.

Explica que su representada es una empresa inmobiliaria que se dedica a la compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles, pues bien, como consecuencia de su giro es que, en virtud de las negociaciones, seriedad de las mismas y transferencias efectuadas por concepto de abono del pie de la compraventa que suscribirían, comenzó negociaciones con la empresa SUMMIT NANOTECH CORP, con quienes el día 9 de mayo de 2022, acordó suscribir un contrato de arrendamiento respecto del inmueble objeto de autos, cuyo valor de arriendo ascendía a \$4.000.000.- mensuales, por doce meses, sin embargo, su



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

Código: REXYXXCGETQ

representada no logró suscribir dicho acto jurídico por las razones ya señaladas. En resumen, como consecuencia de las utilidades que dejó de percibir su representada, por concepto de canon de arriendo, su parte avalúa dicho daño en la suma ascendente a **\$48.000.000.-**

En cuanto a la responsabilidad de la demandada, sostiene que se deben aplicar las reglas de la responsabilidad civil extracontractual, la que se encontraría determinada por lo dispuesto en los artículos 2314 y 2329 del Código Civil.

Afirma que las normas legales sustantivas son expresas y concretas cuando establecen que el autor culposo o doloso debe indemnizar todo daño causado con su conducta, lo que se ve reafirmado con el principio de que la obligación de indemnizar los perjuicios surge del deber genérico de no dañar a otro, que es un principio general de nuestro ordenamiento jurídico.

Destaca que las conversaciones, tanto presenciales como por correo electrónico y WhatsApp, se avienen más bien con las tratativas preliminares que preceden a la formación del consentimiento en este tipo de convenciones, y que, por tanto, quedan fuera del ámbito contractual. Explica que las tratativas contractuales o precontractuales constituyen diálogos, intercambios de información y evaluaciones de factibilidad preliminares, que preceden a la asunción de obligaciones contractuales y permiten a los negociantes establecer los términos del contrato que procuran celebrar.

La buena fe es el fundamento de esta responsabilidad precontractual, pues las partes han de comportarse de modo honesto, veraz y leal con arreglo a la necesaria colaboración que exige una sana negociación. Cita doctrina de Hernán Corral Talciani para afirmar que deben aplicarse las normas de la denominada responsabilidad extracontractual, puesto que



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

Código: REXYXXCGETQ

no hay contrato. Cita jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema.

Por otra parte, tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado que para que concurra la responsabilidad aquiliana y la consecuente indemnización de perjuicios deben concurrir los siguientes requisitos:

1.- Capacidad delictual o cuasidelictual: En materia civil, la regla general es que toda persona natural o jurídica sea capaz de delito o cuasidelito civil. Solo son incapaces los que carecen del discernimiento necesario para darse cuenta del acto que ejecutan. Se puede concluir que la demandada de autos no se encuentra en ninguna de la hipótesis del referido artículo, en consecuencia, no se puede exonerar de responsabilidad a la contraria.

2.- La existencia de un hecho doloso o culposo: Este requisito se cumple cabalmente en autos, por el hecho de haber ofrecido y acordado celebrar un negocio jurídico, del cual la demandada terminó desistiéndose intempestivamente, como consecuencia de su actuar negligente, no obstante haber recibido tanto un anticipo en el pago del pie, como abonos de precio de la compraventa, y haber entregado la posesión material del inmueble a su representada para comenzar los arreglos y modificaciones, para luego de manera abrupta desistirse de la suscripción del contrato de compraventa, sumado el hecho de que la contraria retomó la posesión material del inmueble, cambiando incluso la cerradura, aprovechándose de las mejoras, para posteriormente ofrecer en venta el departamento, sin restituir siquiera los anticipos recibidos.

El ilícito en este caso no consiste en haberse resistido a celebrar el contrato, sino en haber negociado de mala fe o con grave desaprensión respecto de los intereses de la parte



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

Código: REXYXXCGETQ

demandante, para luego desistirse del negocio de manera caprichosa y antojadiza.

3.- Que se haya causado daño: Para que exista responsabilidad civil y, por tanto, el deber de indemnizar, es menester que el hecho ilícito haya causado daño. La doctrina tradicional lo define como "El detrimento, perjuicio o menoscabo que se recibe por culpa de otro, en la hacienda o persona". Resulta evidente que, en mérito del actuar negligente de la demandada de autos, su representado experimentó innumerables perjuicios de carácter patrimonial.

4.- Nexo causal entre el hecho doloso o culposo y el daño: Tal como lo señala el profesor Hernán Corral "Entre el comportamiento voluntario e ilícito del autor y el daño sufrido por la víctima debe existir una relación o nexo. La relación es la de "causa-efecto", el hecho ilícito ha de ser considerado la causa del daño, y el daño el efecto del hecho ilícito.

Refiere que el perjuicio patrimonial sufrido por su representada tiene relación directa con el actuar negligente de la contraria en las negociaciones preliminares llevadas a cabo por las partes, ya que, con su actuar la contraria creó la legítima expectativa en su representada de adquirir un bien inmueble, razón principal por la que la actora de autos transfirió a la señora Obreque dinero por concepto de anticipo de pago del precio de compraventa, invirtió cuantiosas sumas de dinero en la remodelación del departamento, y finalmente, como consecuencia del desistimiento intempestivo de la contraria que trajo como consecuencia la no suscripción del contrato, su representada sufrió pérdida de una legítima ganancia por concepto de arriendo del inmueble a un tercero.



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

Código: REXYXXCGETQ

Concluye que se verifican todos los presupuestos necesarios para configurar la responsabilidad extracontractual de la demandada.

Además de cumplirse todos los requisitos de la responsabilidad extracontractual, menester resulta señalar que, como se trata de tratativas previas, las partes se encuentran vinculadas por una relación de confianza, que da lugar a determinados deberes de conducta exigibles, particularmente deberes precontractuales. Cada parte espera de la otra que se comporte conforme a la buena fe, de manera que la oferta de contratar y la negociación contractual conlleva los deberes de cooperación y lealtad, ello implica que en este tipo de responsabilidad civil deben estar presentes los siguientes elementos, que, según la jurisprudencia, deben concurrir de manera copulativa:

1.- La creación de una razonable confianza en la conclusión o perfeccionamiento del contrato proyectado: destaca que este primer requisito se cumple cabalmente ya que, durante las tratativas previas al futuro contrato de compraventa, se creó entre las partes una razonable confianza en la conclusión o perfeccionamiento de éste. Así se desprende del hecho de que las partes no solo hayan alcanzado acuerdos relativos al precio de la compraventa, forma de pago del mismo, e incluso pago por parte de su representada, tanto de un anticipo del pie solicitado por la contraria como de abonos de pago del precio, sino que, además, la demandada de autos autoriza al futuro-eventual comprador a tomar posesión del inmueble, con la finalidad de ejecutar modificaciones y remodelaciones en el departamento, siéndoles informados a doña Jhoanna los avances de los mismos una vez iniciados estos, por parte de su representada. Todo ello permite concluir que los intervinientes esperaban celebrar el



contrato en un plazo razonable, sin que entre ellos se observe desconfianza, primando, hasta dicho momento, al parecer la buena fe de ambas partes.

2.- El carácter injustificado e intempestivo de la ruptura de los tratos preliminares: No hay dudas que ambas partes pretendían celebrar un contrato de compraventa sobre el inmueble de marras, el cual no se llevó a cabo debido al actuar negligente de la contraria. Declara que no se discute el derecho que le asiste a las partes de retirarse de las tratativas, sino cuando el retiro genera obligación de indemnizar el daño causado.

Indica que, para que opere el resarcimiento por el retiro intempestivo de la oferta, se requiere que la negociación esté en un estado de avance tal, que exista acuerdo acerca de los aspectos esenciales del contrato que se discute, como también que el demandado haya creado en la contraparte la certeza de que la negociación concluirá en un contrato; ambos requisitos presentes en estos autos.

3.- La producción de un daño en el patrimonio de una de las partes: reitera que el actuar de la contraria ha generado una serie de perjuicios patrimoniales en contra de su representada, los que por razones de economía procesal se dan por reproducidos en atención a lo señalado en el ítem denominado perjuicios demandados.

4.- La relación de causalidad entre el daño al patrimonio, y la confianza que fue promovida y resultó defraudada por el otro negociante: Este requisito se cumple cabalmente en autos, ya que el detrimento patrimonial sufrido por su representada, tiene relación directa con las negociaciones preliminares efectuadas por las partes, específicamente con la confianza y buena fe en ellas promovida por la parte demandada, la que fue defraudada de



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

Código: REXYXXCGETQ

contrario, al romper de manera intempestiva e injustificada dichos tratos preliminares. Cita jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema.

A mayor abundamiento, de no haber existido la confianza promovida por la parte demandada, su representada jamás habría transferido dinero alguno o habría realizado mejoras en el inmueble, ni menos habría acordado suscribir un contrato de arriendo sobre dicho inmueble con un tercero, por lo que el actuar desplegado de contrario generó perjuicios patrimoniales a su representada.

Solicita tener por deducida demanda de indemnización de perjuicios derivados de responsabilidad extracontractual, en contra de doña Johanna Obrequé Contreras, someterla a tramitación, acogerla y en definitiva declarar, que se le condene al pago de la suma total ascendente a **\$115.911.000.-** que se desglosan de la siguiente manera:

- i. Por concepto de daño emergente la suma ascendente a \$67.911.000.-
- ii. Por concepto de lucro cesante a la suma de \$48.000.000.-
- iii. Reajustes, intereses y costas que se deriven de este juicio.
- iv. Lo anterior sin perjuicio de las sumas que el Tribunal estime procedentes, según la prueba que se rinda en autos, y las normas legales aplicables.

Luego, en el primer otrosí, y en subsidio de su pretensión principal, ante el improbable evento de que ésta sea rechazada, deduce **demanda de restitución por el pago de lo no debido**, en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de doña Johanna Obrequé Contreras, ya individualizada, y en cuanto a los hechos reitera el relato realizado a propósito de la demanda principal, y agrega que el pago de lo no debido



es un tipo de cuasicontrato, que produce la obligación de restituir lo indebidamente percibido. Cita el artículo 2295 del Código Civil.

Refiere que el artículo 1443 del Código Civil dispone que el contrato es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas solemnidades especiales, de manera que sin ellas no produce efecto civil, es decir, es absolutamente nulo. Tal es el caso de la compraventa de bienes raíces, que debe constar por escritura pública, su inobservancia priva el contrato de efectos civiles, por vía de la nulidad absoluta, en doctrina incluso se habla de la inexistencia del acto, es decir, este no nacería, lo que en la especie ocurre, ya que, como se señaló, el contrato de compraventa nunca fue suscrito por las partes.

En consecuencia, jurídicamente, estamos en presencia de un cuasicontrato de pago de lo no debido, efectuado por el demandante a la demandada, institución jurídica que se encuentra consagrada en los artículos 2295 al 2303 del Código Civil. Cita doctrina del profesor Abeliuk.

Expone que los presupuestos necesarios para interponer la presente acción han sido señalados por la jurisprudencia de nuestros Tribunales superiores de Justicia:

a) Se requiere que de parte de una persona haya un enriquecimiento sin causa. Ha de entenderse por enriquecimiento, toda ventaja patrimonial, provecho o beneficio adquirido. En una noción amplia, Daniel Peñailillo estima que el enriquecimiento "incluye la adquisición de cosas, materiales o inmateriales, corporales o incorpóreas, aumento de valor de un objeto que ya se tiene y también la liberación de una obligación o carga a que se estaba sometido".



Sostiene que, en el caso de marras, el actor entregó a la demandada la suma ascendente a \$7.961.000.- como parte del pago del precio de la compraventa de su departamento, además, ha existido un enriquecimiento sin causa por parte de la contraria como consecuencia de las mejoras y modificaciones efectuadas por su representada al inmueble, las que ascienden a la suma de \$60.000.000.- entre materiales y mano de obra, por lo que se cumple con el primer requisito.

b) Se requiere que otra persona se haya empobrecido. El enriquecimiento de una persona debe ser motivado por el empobrecimiento de la otra. Ha de estimarse el empobrecimiento como desplazamiento patrimonial o desplazamiento de valor. Se concibe que el aumento de patrimonio de un sujeto ha de tener siempre una causa que lo justifique (como la celebración de un contrato), de modo que, si carece de causa, el derecho debe impedirlo y repudiarlo.

En la especie, y en consonancia con lo anterior, claro es que su representada ha sufrido un empobrecimiento con las sumas desembolsadas, que no trajo ningún beneficio para ella y que perjudica su estado patrimonial, ya que, como se indicó, desembolsó elevadas sumas de dinero, como consecuencia de un contrato que nunca nació a la vida del derecho.

c) Se requiere que el enriquecimiento sea ilegítimo, ilícito, injustificado, sin causa, es decir, que no haya causa que justifique el enriquecimiento. Por el contrario, si un sujeto se enriquece por causa de una donación o compraventa, no hay reproche en su enriquecimiento desde el punto de vista jurídico.

Aclara que el pago efectuado por su representada y la suma de dinero invertida en el inmueble carece de causa, toda vez que el contrato de compraventa no se perfeccionó entre



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

Código: REXYXXCGETQ

las partes, por tanto, no nació para su parte la obligación de pagar al demandado el precio de la compraventa, como tampoco existe convención alguna en que su representada se obligue a realizar mejoras o modificaciones en el inmueble en beneficio exclusivo de la demandada de autos.

d) Que la persona que experimenta el empobrecimiento no tenga otro remedio jurídico idóneo, tendiente para obtener la reparación del perjuicio. Señala que su representada ha intentado obtener la reparación del perjuicio sin tener resultados positivos, lo que queda de manifiesto con la interposición de diversas acciones contenidas en el presente escrito.

Solicita tener por deducida en subsidio de la acción principal, demanda de reembolso en contra de doña Johanna Obrequé Contreras, ya individualizada, acogerla y condenarla a reembolsarle a su representada la suma de **\$67.961.000.-** o lo que el Tribunal estime procedente, según la prueba rendida y las normas legales aplicables, con reajustes, intereses y costas.

A folio 8, se tuvo por contestada la demanda, en rebeldía de la demandada.

Luego, a folio 9, la demandante evacúa el trámite de la réplica, ratificando en todas sus partes lo argumentado con ocasión de la demanda, y a folio 12 se tuvo por evacuada la réplica en rebeldía de la demandada.

A continuación, con fecha 16 de noviembre del año 2022, se llevó a efecto el comparendo de conciliación, con la sola asistencia del demandante y de su abogado. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce atendida la inasistencia de la demandada.

A folio 28, se recibió la causa a prueba, se fijaron los



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

Código: REXYXXCGETQ

hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, rindiéndose la que consta en autos, asimismo con fecha 24 de abril del corriente, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que en autos ha comparecido don Cristian Laso Lyons, abogado en representación de la Sociedad Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L., e interpone demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra de doña Johanna Obreque Contreras, y solicita se condene a la demandada al pago de la suma de \$115.911.000.-

En subsidio, opone demanda de reembolso en contra de doña Johanna Obreque Contreras, y solicita se le condene al reembolso de la suma de \$67.961.000.-, o lo que el Tribunal determine.

SEGUNDO: Que, encontrándose válidamente notificada de la demanda, la demandada no evacuó el traslado conferido, manteniéndose en rebeldía durante la etapa de discusión.

TERCERO: La demandante, con el objeto de acreditar sus alegaciones, se valió en autos de los siguientes medios de prueba:

I.- DOCUMENTAL:

1.- Certificación de aplicación Whatsapp, de fecha 21 de abril de 2023, emitida por el Notario Público Titular de la Sexta Notaria de Antofagasta, servida por don Nicolas Arrieta Concha, respecto de la captura de imágenes correspondientes a los días 4 de febrero al 3 de mayo del año 2022.

2.- Certificación de tres correos electrónicos, de fecha 21 de abril de 2023, emitida por el Notario Público Titular de la Sexta Notaria de Antofagasta, servida por don Nicolas Arrieta Concha.



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

Código: REXYXXCGETQ

3.- Cadena de correos electrónicos desde las cuentas carlosjeria@cumineral.cl y johanna_obreque@gmail.com, de fecha 11 de enero de 2022, cuyo asunto señalan: "Negocio compra Depto. Av. Escondida 02894-Depto. número 5.

4.- Correo electrónico enviado desde la cuenta johanna_obreque@gmail.com a la cuenta carlosjeria@cumineral.cl, de fecha 10 de marzo de 2022, cuyo asunto señala: CBR Antofagasta-caratula 269344-Lista para Retiro".

5.- Liquidación prepago de Crédito Hipotecario, emitido por Banco Itaú, con fecha 28 de enero de 2022.

6.- Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 13 enero de 2022, N° 110233944, por un monto de \$777.750.-, emitido por Banco BICE.

7.-Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 9 de febrero de 2022, N°111453508, por un monto de \$727.750.- emitido por Banco BICE.

8.- Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 12 de febrero de 2022, N°111581557, por un monto de \$5.000.000.- emitido por Banco BICE.

9.-Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 9 de marzo 2022, N°112774489, por un monto de \$727.750.- emitido por Banco BICE.

10.-Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 5 de abril de 2022, N°114144374, por un monto de \$727.750.- emitido por Banco BICE.

11.- Set de fotografías del desarrollo de las obras de remodelación en el inmueble objeto de autos.

12.- Correo electrónico de la sociedad SUMMIT NANOTECH CORP, de fecha 9 de mayo de 2022.



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

Código: REXYXXCGETQ

13.- Acta Notarial de certificación, de fecha 9 de mayo de 2023, emitida por el Notario Público Titular don Felipe Urbina Reszczyński.

14.- Correo electrónico de fecha 9 de mayo de 2022, enviado desde la casilla electrónica dsalazar@cfccapital.cl.

15.- Copia contrato de Construcción a suma alzada, suscrito por Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L. con CUMINERAL SpA, de fecha 16 de enero de 2022.

16.- Set de copias de transferencias bancarias realizadas por CUMINERL SpA, en el período comprendido entre los meses de enero a mayo del año 2022, por concepto de pago a distintos proveedores y maestros que efectuaron trabajos en el inmueble.

17.- Cartola de movimiento de cuenta corriente de la sociedad Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L., del Banco BICE, correspondiente a los meses de marzo y abril, ambos del año 2022.

II.- TESTIMONIAL:

A folio 44 es llevado a estrados don Joel Alejandro Solar Cortés, quien luego de su juramento declara, respecto del punto de prueba N°1, y sostiene que doña Eliana Espinoza le habría comentado que llegarían a un acuerdo para la remodelación de un departamento, que luego sería arrendado. Agrega que el contrato se habría celebrado entre la señora Johanna y la Inmobiliaria Zen.

Repreguntado respecto a si estaba en conocimiento de que la inmobiliaria Zen, demandante en el proceso, suscribiría un contrato de compraventa con la demandada, responde que si tenía conocimiento. Además, indica estar en conocimiento de que en enero de 2022 se iniciaría la remodelación.

Tratándose del punto de prueba N°3, sostiene que desde el mes de enero estaban enviando materiales, todas las



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

Código: REXYXXCGETQ

semanas, señala que doña Eliana le comentó que se había pactado un pie, y el saldo restante se pagaría en letras.

Repreguntado respecto a si tiene conocimiento de que la demandada no autorizó el término de las obras, relata que advirtieron que se había cambiado la cerradura del departamento, luego le informan que ya no debía enviarse material al departamento.

Por su parte, respecto del punto de prueba N°4, señala que tomando en cuenta la cantidad de materiales que se enviaban todas las semanas y la mano de obra, calcula que las pérdidas ascenderían a unos 40 o 50 millones de pesos. A continuación, se le repregunta respecto a si conoce el motivo de estas pérdidas, y declara que no se terminó la remodelación, porque se les impidió el ingreso.

En su declaración respecto del punto de prueba N°7, expone que se realizaron trabajos de pintura, cerámica, pegado de cerámica, arreglos detallados del departamento, más los materiales. Finaliza su declaración señalando que no estuvo presente en la remodelación, pero enviaba los materiales.

Acto seguido, comparece don Luis Andrés Campos Murillo, quien, luego de su juramento, declara, respecto del punto de prueba N°1, que enviaban materiales para un trabajo que debían realizar, para una remodelación.

Al punto de prueba N°3, relata que según su conocimiento don Carlos habría realizado un pago como inmobiliaria, oportunidad en la que comenzó la remodelación, luego de unos 5 meses no pudieron enviar más material por el cambio de cerradura. Ante eso, toma contacto con doña Eliana quien le señala que ya no podían enviar más material, por cuanto la otra persona había incumplido el trato.



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

Código: REXYXXCGETQ

En cuanto al punto de prueba N°4, sostiene que hubo un daño muy grande a la empresa, porque despachó muchos materiales, imagina una suma de 45 o 55 millones de pesos.

Repreguntado respecto a cuál fue el hecho que gatilló que no se pudiera continuar con la remodelación, señala que la señora se habría arrepentido del negocio cerrando sus puertas totalmente.

Tratándose del punto de prueba N°3, sostiene que para ingresar a la obra fue necesario un pago previo, no maneja las cifras.

Repreguntado respecto de las fechas en que comenzaron a enviar materiales, señala que fue al inicio del año 2022, hasta junio.

En cuanto al punto de prueba N°7, aduce dar fe de que se remodeló, sacaron muchos escombros, camiones de tierra, lo cual constituye un gasto muy alto. Agrega que enviaron fierro, cemento, y los camiones sacaban toneladas de escombros, se enviaban además bloques, vulcanita, tuberías de cobre, etc.

Finalmente, comparece don Cristián Brayan Sánchez Mendoza, quien, una vez prestado su juramento, afirma, en cuanto al punto de prueba N°1, que la inmobiliaria Zen tenía un acuerdo de compraventa respecto del departamento de Jardines de Sur, el que tuvo lugar en enero de 2022.

Refiere, respecto del punto de prueba N°2, que había un acuerdo en virtud del cual se habría entregado un pie de 15 millones de pesos para que le entregaran el departamento para los trabajos, además de cuotas mensuales de aproximadamente 5 millones de pesos. Aclara que lo relatado le consta porque la señora que los contrató de Cumineral se los señaló.

En cuanto al punto de prueba N°4, sostiene que el demandante si sufrió daños, ya que la dueña del departamento



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

Código: REXYXXCGETQ

no les permitió terminar los trabajos y en el estacionamiento quedaron muchos materiales, luego del cambio de la chapa no pudieron continuar trabajando. Calcula que el valor de lo invertido y las pérdidas serían de alrededor de 40 o 50 millones de pesos, lo cual le consta en atención a las remodelaciones realizadas a 3 baños, a la cocina, a los minidepartamentos, y todo el material que compraron, que era de primera calidad. Remodelación que no pudieron terminar porque la dueña cambió la chapa de un día para otro.

Luego, se le interroga respecto al punto de prueba N°5, respecto del cual señala que el demandante ya tenía arrendatario para ese departamento, tenían un contrato con una empresa externa, el cual perdieron, además de la mano de obra que tuvieron que pagar igual. Aclara que las remodelaciones tenían como propósito arrendar el departamento.

En relación al punto de prueba N°7, detalla que la remodelación contempló todo el departamento, derrumbaron lo modificado, destruyeron el piso, modificaron el baño, hicieron una cocina nueva, lo pintaron completo, le pusieron porcelanato, y cambiaron la electricidad y la gasfitería. Lo que implicó una inversión de entre unos 40 a 50 millones.

Por último, se le repregunta respecto a si es efectivo que le realizaron transferencias a su cuenta o a la de la empresa para la realización de los trabajos en el departamento de Jardines del Sur, a lo cual responde afirmativamente, y agrega que Cumineral les depositaba.

CUARTO: Por su parte, la demandada no allegó pruebas al proceso.

QUINTO: Del mérito de los antecedentes que obran en autos, la extensa prueba documental rendida y restantes medios probatorios allegados, se desprende que el demandante



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

Código: REXYXXGETQ

ha interpuesto demanda de indemnización de perjuicios en sede de responsabilidad civil extracontractual por la imputación a la demandada de haber actuado de mala fe, tratándose de las tratativas preliminares al contrato de compraventa pactado y no suscrito, debido al cambio de opinión intempestivo de la demandada, lo que habría provocado daños a su representada.

SEXTO: Que la acción indemnizatoria deducida en autos, se rige por las normas contenidas en el Título XXXV del Libro IV del Código Civil, artículos 2314 y siguientes, normativa legal de la que desprende que los elementos o presupuestos generadores de dicha responsabilidad son: a) Existencia de un hecho doloso o culposo de una de las partes; b) Que ese hecho doloso o culposo ocasione un perjuicio a la otra parte; y c) que entre el hecho doloso o culposo y los perjuicios haya relación de causalidad, eso es, que los daños o perjuicios sean consecuencia directa e inmediata de aquél.

SÉPTIMO: El artículo 2314 del Código Civil dispone que el que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito. A su turno, el artículo 2329 del mismo cuerpo legal, dispone que, por regla general, todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona debe ser reparado por ésta.

OCTAVO: Que, conforme a las normas reguladoras de la prueba, la carga de ésta, según lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, pesaba sobre la demandante, debiendo por tanto satisfacerla, a fin de lograr el convencimiento de este Tribunal sobre los hechos alegados.

NOVENO: Siguiendo a don René Ramos Pazos, "se ha fallado que cuando se invoca la responsabilidad extracontractual, se debe describir y señalar determinadamente el presunto hecho



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

Código: REXYXXCGETQ

ilícito en que se funda la demanda, vale decir, cuál es el delito o cuasidelito, penal o civil, que genera la obligación de indemnizar, todo ello conforme al artículo 1437 del Código Civil que en forma perentoria establece cuáles son las fuentes de las obligaciones en nuestro sistema legal". ("De la Responsabilidad Extracontractual", Colección de Monografías, Lexis Nexis, René Ramos Pazos, p.34).

Tal como se dijo previamente, este régimen de responsabilidad posee una serie de requisitos que deben cumplirse, y mientras no concurran, no surgirá la obligación de indemnizar. Por tanto, para una adecuada resolución del conflicto planteado en el presente proceso, resulta necesario analizar cada uno de estos elementos y verificar su cumplimiento o no.

DÉCIMO: En cuanto al primer presupuesto, esto es, la existencia de un hecho doloso o culposo de una de las partes; en palabras de Corral "para que haya responsabilidad es menester que se dé un acto humano, es decir, lo que suele denominarse en la nomenclatura civilista un hecho del hombre voluntario".

El demandante en su libelo imputa a la demandada un actuar malicioso en el contexto de las tratativas precontractuales que mantuvieron con ocasión de la futura celebración de un contrato de compraventa respecto de un inmueble de propiedad de la demandada, todo lo cual le habría ocasionado perjuicios patrimoniales.

Con la finalidad de acreditar lo anterior, el actor acompañó una extensa cantidad de prueba documental, entre la que destacan: Capturas de pantalla referente a conversaciones vía aplicación instantánea de mensajería Whatsapp sostenidas entre las partes del proceso; cadenas de correos electrónicos intercambiados entre las partes, ambos sets de documentos



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

Código: REXYXXCGETQ

certificados por el Notario Público de Antofagasta don Nicolás Fernando Arrieta Concha; comprobantes de transferencias bancarias, set de numerosas fotografías correspondientes al desarrollo de las obras de remodelación realizadas en el inmueble de marras. De igual forma, a folio 44 se rindió la prueba testimonial, declarando don Joel Alejandro Solar Cortés, don Luis Andrés Campo Murillo y don Cristian Brayan Sánchez Mendoza, quienes se encuentran contestes al declarar que existía un acuerdo entre las partes para celebrar un contrato de compraventa, en virtud del cual se habrían realizado transferencias de dinero y remodelación del departamento objeto de autos, remodelación que se iniciaría en enero de 2022, y que no pudo concluirse por cuanto la demandada habría cambiado la cerradura de la puerta, impidiéndoles finalizar el trabajo; que además dicho cambio de cerradura habría sido intempestivo, lo que habría ocasionado un perjuicio patrimonial para el demandante, el cual atribuyen a la compra de materiales y arreglos realizados en el departamento en cuestión, daños que, por lo demás, estiman que bordearía los 40 a 50 millones de pesos.

La prueba detallada precedentemente permite concluir que, en efecto existía, un acuerdo entre las partes de celebrar un contrato de compraventa, lo que queda de manifiesto en las conversaciones de WhatsApp, en las cuales podemos advertir que es la propia demandada la que insta a don Carlos Jeria a apurar los trámites, destacando en el mensaje enviado con fecha 7 de febrero de 2022, que el demandante comunica a doña Johanna el avance de los trámites para la suscripción del contrato de compraventa al señalar:

"Buen día Johanna como estas..., según conversación sostenida con una de las abogadas, ya que la otra está de vacaciones. La forma mas sencilla y rápida de



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

Código: REXYXXCGETQ

concretar la documentación es hacer una compraventa con la hipoteca vigente, y para poder oficializar el acuerdo tendríamos que descontar el equivalente de la cuota de 5MM destinado a pagar el saldo del hipotecario (86.638.737%33 meses=2.625.416) así en las 33 cuotas acordadas pagaríamos el saldo pendiente, pero directamente al banco. Una vez firmada la compraventa e inscrita, se libera el pie de 15MM”.

A lo cual, la demandada responde: “Estoy de acuerdo Carlos. Saludos. Johanna”. Luego, y en el contexto de lo ya acordado, el demandante envía otro mensaje con el siguiente tenor:

“Johanna, avanzando con el tema, le puedes solicitar a tu ejecutivo del hipotecario, un talonario de pago de lo que queda pendiente (86.638.737%33 meses=2.625416) con el fin de que las abogadas lo puedan insertar en la escritura de compraventa”.

Solicitud que le recuerda posteriormente, a lo cual la demandada responde “Si les escribí. Pero se demoran ku sigo. Siglo”.

Además, en el devenir de la conversación, constan pantallazos de las transferencias realizadas a la demandada, y la solicitud de la documentación que tradicionalmente es solicitada para la celebración de un contrato de compraventa de inmueble, destacando que con fecha 01 y 10 de marzo de 2022 doña Johanna asegura haberlos enviado al correo de don Carlos.

En general, podemos advertir que las conversaciones y tratativas previas a la firma del contrato se desarrollan dentro de los márgenes de normalidad, se aprecia la insistencia de la demandada en cuanto al envío del borrador de la compraventa, y su repentino cambio de condiciones, al señalar, con fecha 8 de abril del mismo año, que le habría



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

Código: REXYXXCGETQ

enviado el contrato de arriendo con compromiso de compra, no mediando, en ese mes de conversaciones, ninguna alusión al cambio de contrato, lo que corrobora la alegación de la demandante, en cuanto a que el cambio de circunstancias tuvo lugar de manera unilateral por la demandada.

En consecuencia, se tiene por acreditado, en primer término, la existencia del acuerdo de celebración del contrato de compraventa, en atención a la prueba ya descrita, lo anterior, teniendo especialmente presente el correo electrónico de fecha 11 de enero de 2022, en el cual don Carlos realiza un resumen de las condiciones arribadas en cuanto al valor y condiciones de pago por la compra del departamento 5, de Avenida Escondida N°02894, constando a continuación la respuesta de la demandada, el mismo día, en la que manifiesta estar de acuerdo con el negocio de la venta, y su inesperado cambio de opinión, con fecha 8 de abril del mismo año, según detalle de conversación por WhatsApp ya analizada.

DÉCIMO PRIMERO: Que el dolo o malicia consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro, así lo establece el artículo 44 del Código Civil. En otras palabras, el autor causa un daño en forma deliberada. De igual, forma este elemento se aprecia en concreto, esto es, en cada caso particular se deberá verificar el cumplimiento de los requisitos que tipifican al dolo, atendido a los móviles del autor. En palabras de Abeliuk "Para saber si el agente ha actuado con dolo es necesario apreciar sus circunstancias personales, es decir, si estaba en su intencionalidad actuar ilícitamente a sabiendas de que su conducta podía causar un daño. Por eso se dice que el dolo se aprecia *in concreto*. Por otra parte, según lo prescrito por el artículo 1459 del citado cuerpo



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

Código: REXYXXCGETQ

normativo "El dolo no se presume sino en los casos especialmente previstos por la ley. En los demás debe probarse".

De la prueba allegada por el actor, y tal como se expresó en el considerando que antecede, se estima que concurre el primer presupuesto para la verificación de la responsabilidad civil que alega, por cuanto se advierte mala fe de parte de la demandada al entablar las negociaciones con su contraria, generándole una equivocada seguridad respecto a la verificación del contrato que buscaba suscribir; falsa apreciación que habría determinado la realización de anticipos, y la inversión en una remodelación, pagos respecto de los cuales nunca existió un pronunciamiento por parte de la demandada.

DÉCIMO SEGUNDO: En lo que respecta al segundo elemento, esto es, que ese hecho doloso o culposo ocasione un perjuicio a la otra parte, al tenor de lo preceptuado en los artículos 1437 y 2314 del Código Civil. Tradicionalmente la doctrina define el daño como "el detrimento, perjuicio o menoscabo que se recibe por culpa de otro, en la hacienda o la persona". Por su parte, la jurisprudencia ha resuelto en similares términos que es "todo detrimento o menoscabo que una persona experimente, por culpa de otra, sea en su persona, en sus bienes o en cualquiera de sus derechos extrapatrimoniales".

En concreto, el demandante alega la existencia de daño emergente, representado por los abonos realizados al precio de la compraventa, y la remodelación realizada al inmueble en cuestión, el cual avalúa en la suma de \$67.911.000.- Luego, por concepto de lucro cesante asevera que la actitud adoptada por la demandada, y en específico la no suscripción del contrato, le habría significado la pérdida de un provecho económico asociado al posterior arriendo que realizaría



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

Código: REXYXXCGETQ

respecto del mismo inmueble con la empresa Summit Nanotech Corp, con quienes habría acordado una renta de \$4.000.000.- mensuales por 12 meses, generándole una pérdida de ganancia que avalúa en \$48.000.000.-

DÉCIMO TERCERO: Ahora, en cuanto a los daños, corresponde establecer la existencia, naturaleza y monto de los perjuicios reclamados.

Tratándose del daño emergente, la demandante acompañó prueba documental reseñada en el considerando tercero, en especial: Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 13 enero de 2022, N° 110233944, por un monto de \$777.750.-, emitido por Banco BICE; Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 9 de febrero de 2022, N°111453508, por un monto de \$727.750.- emitido por Banco BICE; Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 12 de febrero de 2022, N°111581557, por un monto de \$5.000.000.- emitido por Banco BICE; Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 9 de marzo 2022, N°112774489, por un monto de \$727.750.- emitido por Banco BICE; Comprobante de transferencia bancaria, de fecha 05 de abril de 2022, N°114144374, por un monto de \$727.750.- emitido por Banco BICE; transferencias que en total suman \$7.961.000.-. Asimismo acompañó Set de fotografías del desarrollo de las obras de remodelación en el inmueble objeto de autos; Copia contrato de Construcción a suma alzada, suscrito por Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L. con CUMINERAL SpA, de fecha 16 de enero de 2022, en el cual se estableció como precio del contrato la suma de \$50.000.000.- más IVA; Set de copias de transferencias bancarias realizadas por CUMINERL SpA, en el período comprendido entre los meses de enero a mayo del año 2022, por concepto de pago a distintos proveedores y maestros que efectuaron trabajos en el inmueble, cuya suma total



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

Código: REXYXXGETQ

ascendería a \$34.121.369.-; y Cartola de movimiento de cuenta corriente de la sociedad Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L., del Banco BICE correspondiente a los meses de marzo y abril, ambos del año 2022; todos documentos no objetados de contrario, y que, en consecuencia, constituyen plena prueba.

En consecuencia, acreditándose que el valor del contrato a suma alzada ascendió a un total de \$59.500.000.- (\$50.000.000.- más IVA), sumado al valor de las transferencias realizadas, por un monto de \$7.961.000.-, según lo reseñado supra; se acredita el daño emergente por un total de \$67.461.000.-

DÉCIMO CUARTO: Luego, tratándose del lucro cesante, éste ha sido definido como la privación de la legítima utilidad que dejó de obtenerse como consecuencia del daño sufrido, cuyo fundamento se encuentra en la necesidad de reponer al perjudicado en la situación que se hallaría si el suceso dañoso no se hubiese producido, establecido en el artículo 1556 del Código Civil en relación con el artículo 2314 antes citado. En ese orden de cosas, y para acreditar el daño que reclama, acompaña, además de la prueba ya singularizada en el considerando décimo primero; pantallazo del correo electrónico enviado por SUMMIT NANOTECH CORP., en virtud del cual la citada empresa manifiesta estar de acuerdo con las condiciones propuestas por el demandante para el arriendo del departamento de Jardines del Sur, correo que está fechado el 9 de mayo de 2022.

En este sentido, si bien es cierto que existe una manifestación de voluntad por parte de esta empresa para celebrar el contrato de arrendamiento propuesto, esa circunstancia no permite soslayar el hecho de que el mensaje en virtud del cual la demandada demuestra su intención de celebrar un contrato distinto de la compraventa, tuvo lugar



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

Código: REXYXXCGETQ

el 8 de abril del mismo año. En otras palabras, al 9 de mayo de 2022 el demandante ya estaba en conocimiento del cambio intempestivo de opinión de la demandada, en cuanto a no querer realizar una compraventa sino un arrendamiento con opción de compra.

A mayor abundamiento, queda en evidencia que el demandante, con fecha 3 de mayo de ese año, envía un mensaje a la demandante haciéndole presente que el borrador enviado no correspondía al contrato acordado, y en ese contexto, resulta poco verosímil que la demandante haya albergado la esperanza de poder celebrar el contrato de compraventa y su correlativo contrato de arrendamiento respecto del inmueble en cuestión, lo que hace aún más discutible que alegue la pérdida de una ganancia legítima en ese sentido, por cuanto en ese punto y a esa fecha, no existía certidumbre alguna respecto al éxito de sus negociaciones, razón por la cual no es posible la verificación del daño alegado a este respecto.

DÉCIMO QUINTO: Por último, tratándose del tercer presupuesto para la configuración de la responsabilidad civil que alega, esto es, la relación de causalidad entre el hecho doloso o culposo y los perjuicios sufridos por el actor, entendiéndose como tal que los daños o perjuicios sean consecuencia directa e inmediata de aquél, y remitiéndonos en este punto a lo sostenido por el profesor Corral; entre el comportamiento voluntario e ilícito del autor y el daño sufrido por la víctima debe existir una relación o nexo. La relación es la de "causa-efecto": el hecho ilícito ha de ser considerado la causa del daño, y el daño el efecto del hecho ilícito. La Excelentísima Corte Suprema ha dictaminado que: "(...) nexo que concurre cada vez que el primero engendra el segundo y, por ello, éste no puede darse sin aquél. En otras palabras, existe relación de causalidad cuando el hecho



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

Código: REXYXXCGETQ

doloso o culposo es la causa directa y necesaria del daño causado”.

Teniendo clara la naturaleza de este último requisito, resulta indiscutible que los daños alegados por la demandante son consecuencia directa del actuar impulsivo y displicente de la demandada, quien, no obstante haber recibido anticipos del precio de la venta, y habiendo incluso entregado materialmente el inmueble para su remodelación, decide impulsivamente no perseverar en el contrato prometido, actitud que determina la merma financiera a la cual hizo latamente referencia el actor, lo que nos permite, en consecuencia, tener por acreditada la concurrencia de este último requisito.

DÉCIMO SEXTO: Que habiéndose concluido con el análisis de cada uno de los presupuestos que componen el régimen de responsabilidad extracontractual, subsumiendo su construcción legal y doctrinal a los hechos alegados, como a la prueba rendida durante la secuela del juicio, podemos concluir que se verifican todos y cada uno de éstos, por lo que no cabe más que acoger la demanda interpuesta tal como se indicará en lo resolutivo de este fallo.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que el resto de la prueba rendida y no pormenorizada en lo que antecede, en nada altera lo resuelto precedentemente.

DÉCIMO OCTAVO: Que, por lo anteriormente razonado, se omitirá pronunciamiento respecto a la demanda opuesta en subsidio, de restitución por pago de lo no debido.

DÉCIMO NOVENO: Que, no se condenará en costas a la parte demandada por no haber resultado completamente vencido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en



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

Código: REXYXXCGETQ

los artículos 144, 160, 161, 162, 170, 254, 341, 342, 346, 348, 384, 426 y 433 del Código de Procedimiento Civil; 44, 1437, 1698, 2314 y 2329 del Código Civil, **se declara que:**

I.- Se acoge parcialmente la demanda deducida por don Cristian Laso Lyons, abogado, en representación de **Carlos Andrés Jeria Inmobiliaria E.I.R.L.** a principal de su presentación de folio 1, solo en cuanto se concede la indemnización peticionada por concepto de daño emergente, condenándose a la demandada, **Johanna Obreque Contreras**, a pagar al demandante por dicho concepto la suma ascendente a **\$67.461.000.- (sesenta y siete millones, cuatrocientos sesenta y un mil pesos)**, conforme lo razonado en el considerando décimo tercero; rechazándose en lo restante.

II.- En consideración a lo resuelto precedentemente, se omite pronunciamiento respecto de la demanda de restitución por pago de lo no debido opuesta en subsidio de su demanda principal.

III.- No se condenará en costas a la demandada, por no haber resultado completamente vencida.

IV.- La suma antes referida, deberá liquidarse en su oportunidad e incrementarse con los intereses fijados para operaciones de dinero no reajustables a contar de la notificación de la demanda y hasta el pago efectivo.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-1598-2022.

Dictada por **Andrea Ingeburg Przybyszewski Jopia**, Jueza Suplente.

En Antofagasta, a ocho de julio del año dos mil veinticuatro, se anotó el presente fallo en el estado diario, de



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

Código: REXYXXCGETQ

conformidad con lo prevenido en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil.



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

Código: REXYXXGETQ