

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-18619-2020
CARATULADO : CONEJERO/MIRALLES

Santiago, treinta de diciembre de dos mil veintidós.

Visto:

Que compareció doña **Paulina Aguilar Escudero**, abogada, domiciliada en Avenida Estoril 50, oficina 708, comuna de Las Condes, en representación convencional de doña **Carolina Andrea Conejero Roos**, ginecóloga, domiciliada en Carlos Peña Otaegui N°12501, departamento 23, Las Condes, quien dedujo demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, en contra de don **Juan Carlos Miralles**, empresario, domiciliado en calle Callado N°3.037, Las Condes, a fin que se declare: **a)** que el contrato de promesa suscrito entre las partes con fecha 13 de enero de 2020 fue incumplido por el demandado, al no celebrar el contrato definitivo dentro del plazo estipulado; **b)** que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa referido anteriormente; **c)** que se condene a la parte demandada a pagar la cantidad de 837,5 UF, conforme a su valor al día del pago efectivo, o el día que se establezca, por concepto de indemnización de perjuicios, o la cantidad superior o inferior que se determine, más intereses; y **d)** que se condene en costas al demandado.

Manifestó que su representada es dueña de la propiedad ubicada en Carlos Peña Otaegui N°12501, departamento 23 d, comuna de Las Condes, de los estacionamientos N°s 98 y 186 y de la bodega N°3, añadiendo que el demandado fue arrendatario de dicho inmueble desde el 1 de febrero de 2018 hasta fines de julio de 2020.

Sostuvo que a fines del año 2018 su representada decidió poner en venta la propiedad para poder contar con el dinero respectivo al precio de dicha venta, por lo que en dicho contexto, el demandado insistió en que él estaba dispuesto a comprarla. Así, el 9 de octubre de 2019 las partes celebraron un contrato de compraventa ante notario, pero a pesar de los claros términos en que se obligaron las partes, el demandado de autos no cumplió su obligación principal de celebrar el contrato de compraventa



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

Código: XYXCXDXBYX

definitivo, lo que le causó enormes perjuicios a su representada, quien, en vista de este pacto celebrado, rechazó otras ofertas de compra que se le presentaron, no pudiendo así concretar la operación de venta y no habiendo podido acceder al dinero del precio de esta.

Precisó que luego de ello, el demandado continuó insistiendo en su intención de comprar el departamento, solicitando celebrar un nuevo acuerdo de promesa y justificándose de que supuestamente esta vez sí cumpliría.

Indicó que su representado de buena fe accedió a dicha petición, confiando en que el demandado respetaría su palabra empeñada. Así, con fecha 13 de enero de 2019, las partes celebraron ante la notaría de Lo Barnechea, un nuevo contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble en cuestión. En efecto, en virtud de él, la demandante prometió vender, ceder y transferir al demandado dicha propiedad, quien se obligó a comprar y adquirirla para sí conforme a los términos estipulados en dicho contrato. A su vez, el precio de la compraventa pactado en el contrato de promesa fue de 16.750 UF.

Hizo presente que se estipuló, además, en cláusula quinta, que “se celebrará dentro de 90 días a contar de la fecha del presente instrumento”, acordándose adicionalmente en dicha cláusula que “la suscripción del contrato de compraventa se encuentra sujeta a la condición de la regularidad de los títulos de la propiedad y del pago de todas las deudas que afectan al inmueble”. Agregó que ambas partes expresamente se comprometieron a respetar el acuerdo y establecieron que “si por algún motivo alguna de las partes desiste de esta compra, deberá pagar a su contraparte, el equivalente al 5% de la venta acordada”, señalándose por lo demás que dicho 5% corresponde a la cantidad de 837,5 UF, dejándose cheques en garantías a dicho respecto.

Destacó que a pesar de todas las insistencias del demandado para que su representada aceptara venderle el inmueble en cuestión, finalmente no cumplió el contrato de promesa celebrado. En efecto, no concurrió a firmar el contrato definitivo dentro del plazo, excusándose nuevamente en problemas económicos.



Expresó que dicho incumplimiento le ocasionó grandes molestias y perjuicios materiales y morales a su representada, quien siempre estuvo llana a cumplir dicho acuerdo y que, en vista de este compromiso, rechazó todas las otras ofertas de compra que tenía e hizo su organización en cuanto a sus recursos teniendo en cuenta que recibiría la cantidad de dinero correspondiente al precio de la venta, con el consiguiente desgaste, frustración, stress y daños materiales que ello ha significado, tratándose de una operación de venta de dicha magnitud.

Hizo presente que la actitud del demandado, en cuanto a no respetar sus acuerdos, corresponde a una conducta de mala fe permanente al no cumplir sus obligaciones, lo que significó que el proyecto de su representada de vender el inmueble se viera frustrado y paralizado durante meses, en circunstancias que en el intertanto rechazó ofertas de compra en vista de los compromisos contractuales adquiridos con el demandado.

Añadió que, además, le significó una serie de gastos tendientes a obtener antecedentes legales solicitados de manera insistente por la contraria, documentación que su parte envió diligentemente para agilizar el cumplimiento de dicha promesa y contrato de compraventa para poder comprar una casa que ya tenía en vista y acordada su compra con los respectivos vendedores, opción que perdió por el hecho de no concretarse la venta del departamento.

Precisó que pese a la permanente buena voluntad de su parte en cuanto a adaptarse a las solicitudes del demandado respecto de las condiciones de la promesa, la contraria derechamente se abstuvo de firmar el contrato definitivo, vulnerando así lo por él pactado, razón por la que su parte demanda la resolución de dicho contrato más las indemnización de perjuicios.

En el aspecto jurídico, fundó su demanda en los artículos 1489, 1554, 1545, 1556 y 1557 del Código Civil.

Indicó que la conducta del demandado contraviene expresamente lo contratado, lo que constituye una ley para las partes contratantes.

Planteó en cuanto al artículo 1489 del Código Civil, que dicha norma recibe entera aplicación al contrato de promesa en cuestión, el cual es de carácter bilateral. Por consiguiente, respecto del contrato de promesa,



existe para el acreedor la alternativa de demandar el cumplimiento del contrato o la resolución del contrato de promesa, en ambos casos podrá hacerlo con indemnización de perjuicios, por lo que en este caso solicita que se declare su resolución.

Manifestó que corresponde que el demandado sea condenado, además, a la indemnización de perjuicios correspondiente, perjuicios que fueron fijados anticipadamente por las partes en el contrato en la cantidad de 837,5 UF, correspondiente al 5% del precio acordado para la compraventa.

Hizo presente y concluyó señalando que en la especie concurren todos los requisitos para la procedencia de la obligación de indemnizar los daños que el incumplimiento del demandado ocasionó a su parte, los cuales fueron valorados anticipadamente por las partes. En el caso nos encontramos frente al incumplimiento negligente de una obligación contractual, plenamente vinculante para las partes; existen perjuicios los cuales se han fijado y valorado anticipadamente, y dichos daños son causa del incumplimiento por parte del demandado.

Mediante resolución de 27 de enero de 2021 se tuvo por contestada demanda en rebeldía de la demandada.

El 8 de febrero de 2021 se llevó a efecto audiencia de conciliación, con la comparecencia de todas las partes. El Tribunal hizo una breve relación de los hechos. Se aclaró por la actora que la primera promesa es de 9 de octubre de 2019 y la segunda de 13 de enero de 2020.

La parte demandada expuso que la primera promesa no se pudo cumplir por quedar cesante el año 2019, y que la promesa de compraventa se cambió por un arriendo. Se celebró otra promesa de compraventa y que dependía de que le otorgaren un crédito hipotecario el que no fue otorgado por quedar cesante, lo que fue informado a la demandante.

Las partes hicieron presente la existencia de un juicio de arriendo vigente entre ellos, en donde se discute la devolución del mes de garantía y otros asuntos relacionados al arriendo sobre el inmueble *sub lite*.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

Acto seguido se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:



1. Efectividad de haber celebrado Carolina Conejero y Juan Miralles un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble sub lite el 13 de enero de 2020, en las calidades demandadas. Términos, condiciones y demás modalidades pactadas.

2. Efectividad de haber pactado las partes el término del contrato de promesa por uno de arrendamiento.

3. Efectividad que las partes celebraron previamente otro contrato de promesa de compraventa el 9 de octubre del año 109 y fue incumplido por el demandado.

4. Si el demandado cumplió con la celebración del contrato de compraventa prometido.

5. Existencia de los perjuicios demandados. En la afirmativa: origen, naturaleza y monto de los mismos.

Mediante resolución de 6 de julio de 2022 se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que compareció doña **Paulina Aguilar Escudero**, en representación convencional de doña **Carolina Andrea Conejero Roos**, deduciendo demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, en contra de don **Juan Carlos Miralles**, a fin que se declare: a) que el contrato de promesa suscrito entre las partes con fecha 13 de enero de 2020 fue incumplido por el demandado, al no celebrar el contrato definitivo dentro del plazo estipulado; b) que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa referido anteriormente; c) que se condene a la parte demandada a pagar la cantidad de 837,5 UF, conforme a su valor al día del pago efectivo, o el día que se establezca, por concepto de indemnización de perjuicios, o la cantidad superior o inferior que se determine, más intereses; d) que se condene en costas al demandado.

Fundó su demanda de resolución de contrato de contrato e indemnización de perjuicios en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de esta sentencia.

Segundo: Que la demandada se tuvo por contestada en rebeldía.



Tercero: Que la parte **demandante**, a fin de acreditar los fundamentos de su pretensión, rindió la siguiente **prueba instrumental** inobjetada en la causa:

1. Contrato de promesa de compraventa de 9 de octubre de 2019, entre doña Carolina Andrea Conejera, en su calidad de promitente vendedora, y por la otra, don Juan Carlos Miralles, en su calidad de promitente comprador. Se dejó constancia que doña Carolina Conejero Roos, es dueña de la propiedad ubicada en Otegui 12501, Torre D, departamento 23, dos estacionamientos y bodega, comuna de Las Condes. En él, doña Carolina Conejera, prometió vender, ceder y transferir a don Juan Carlos Miralles, quien prometió comprar y adquirir para sí el inmueble singularizado. El precio de la venta será la suma de UF 16.570 que se pagará mediante crédito hipotecario que el promitente comprador se encuentra tramitando ante una institución bancaria, valor que se cancelará al momento que la escritura de compraventa definitiva se encuentre debidamente inscrita a nombre de don Juan Carlos Miralles. A su vez, el contrato prometido se celebrará dentro del plazo de 90 días a contar de la fecha el presente instrumento. Además la suscripción del contrato de compraventa se encuentra sujeto a la condición de regularidad de los títulos de la propiedad y del pago de todas las deudas que afecten al inmueble, por concepto de servicios, contribuciones y otras. La entrega material de la propiedad se hará a la fecha de la suscripción de contrato definitivo. En caso de desistimiento se pactó una indemnización de un 5%;

2. Contrato de Promesa de Compraventa, de 13 de enero de 2020, entre doña Carolina Andrea Conejera, en su calidad de promitente vendedora, y por la otra, don Juan Carlos Miralles, en su calidad de promitente comprador. Se dejó constancia que doña Carolina Conejero Roos, es dueña de la propiedad ubicada en Otegui 12501, Torre D, departamento 23, dos estacionamientos y bodega, comuna de Las Condes. En él, doña Carolina Conejera, prometió vender, ceder y transferir a don Juan Carlos Miralles, quien prometió comprar y adquirir para sí el inmueble singularizado. El precio de la venta será la suma de UF 16.750 que se pagará mediante crédito hipotecario que el promitente comprador se encuentra tramitando ante una institución bancaria, valor que se cancelará



al momento que la escritura de compraventa definitiva se encuentre debidamente inscrita a nombre de don Juan Carlos Miralles. A su vez, el contrato prometido se celebrará dentro del plazo de 90 días a contar de la fecha el presente instrumento. Además la suscripción del contrato de compraventa se encuentra sujeto a la condición de regularidad de los títulos de la propiedad y del pago de todas las deudas que afecten al inmueble, por concepto de servicios, contribuciones y otras. La entrega material de la propiedad se hará a la fecha de la suscripción de contrato definitivo. En caso de desistimiento se pactó una indemnización de un 5%;

3. Certificado de dominio con vigencia de 11 de abril de 2022, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, respecto de propiedad ubicada en Carlos Peña Otaegui N°12501, departamento 23d, Las Condes, y de los estacionamientos N°98 y 186, bodega N°3;

4. Contrato de arrendamiento de 1 de febrero de 2019 y carta de término de contrato de arrendamiento de 12 de mayo de 2020;

5. Cadena de correos electrónicos bajo asunto de compromiso de venta, de enero de 2020;

6. Correo electrónico bajo asunto “Compromiso de Compraventa” de 27 de diciembre de 2019;

7. Copia de mensajes de WhatsApp entre la demandante y doña María José Alonso.

8. Correo electrónico de 26 de febrero de 2020, asunto “documentos”.

9. Certificado N°1434 de Afectación de Utilidad Pública emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, de 26 de febrero de 2020;

10. Certificado de Informaciones Previas N°708 emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, de 21 de febrero de 2020;

11. Certificado N°1199 emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, de 26 de febrero de 2020;

12. Informe Situación Inmueble N°2006900 emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 21 de febrero de 2020;

13. Informe Situación inmueble N°2006892 de 21 de febrero de 2020;

14. Informe Situación inmueble N°2006895 de 21 de febrero de 2020;



15. Certificado de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces con vigencia, de 25 de febrero de 2020;
16. Declaración de soltería de 25 de febrero de 2020;
17. Liquidación de Crédito emitido por el Banco de Chile de 19 de febrero de 2020;
18. Certificado Registro de Propiedad de 25 de febrero de 2020;
19. Certificado N°1442 de Afectación de Utilidad Pública de 22 de febrero de 2020;
20. Correo electrónico de 27 de febrero de 2020, “documentos pendientes”;
21. Certificado N°5183 de Afectación de Utilidad Pública de 27 de febrero de 2020;
22. Certificado N°1207 emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes de 27 de febrero de 2020;
23. Certificado de Hipotecas y Gravámenes del inmueble emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de 25 de febrero de 2020;
24. Copia de mensajes de Whatsapp de 25 y 26 de febrero de 2020, 4 de junio de 2019; 21 de marzo de 2018, 1° de febrero de 2019 y 27 de marzo de 2019; 25 de septiembre, 6, 7, 8 y 9 de octubre de 2019, 12 a 16 de enero de 2020.

Asimismo, rindió **prueba testifical**, con la declaración de los testigos, doña María Paulina Gálvez Boizard y don Juan Carlos Rodríguez Krippel, quienes debidamente juramentados e interrogados expusieron, lo siguiente:

Manifestó la primera testigo que es corredora de Carolina desde antes de la pandemia, quien la llamó aproximadamente en febrero del año 2019 para vender su departamento, tratando en varias ocasiones de llevar gente, lo que le fue imposible por el arrendatario quien no le daba opciones de mostrar.

Añadió que una de las personas que logró ver el departamento, le indicó que fue comentado por el arrendatario que el departamento estaba en malas condiciones, pues se llovía y el sol era tremendo.

Indicó que al momento que le fue encargado el departamento para su venta, si existían interesados en comprarlo.



Hizo presente que ella vendió propiedades de características similares, una de ellas, en abril de 2019 en la suma de 17.300 UF, y el otro fue en noviembre de 2019.

Manifestó que por efectos del contrato de promesa no pudo seguir mostrando el departamento.

El segundo testigo manifestó que en diciembre de 2019 tomó contacto con Carolina para ver la posibilidad de comprarle su departamento, indicándole ella que tenía firmada una promesa de compraventa.

Manifestó que tenía intenciones de comprar el departamento, porque su hijo ingresaría a un colegio que queda muy cerca de la propiedad, teniendo los medios para comprarlo.

Por otro lado, la demandante provocó la **prueba confesional** del demandado y al efecto, el 18 de mayo de 2022 se llevó a efecto audiencia de absolución de posiciones, con la comparecencia de don Juan Carlos Miralles, quien confesó algunas posiciones, mientras que las preguntas 8 y 9 las negó.

Cuarto: Que la **demandada**, pese a no haber contestado la demanda, igualmente, rindió como **prueba documental**, la siguiente:

1. Copia de inscripción de dominio de los inmuebles ubicados en Carlos Peña Otaegui N°12501-D, comuna de Las Condes;

2. Copia de inscripción de dominio de derechos equivalentes a 0,870% en el Lote P Uno-H, del Proyecto "Pie de Monte", con acceso por calle Carlos Peña Otaegui N°12.501, comuna de Las Condes, inscritos a fojas 76.773 N°116.825, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año 2012;

3. Copia de Carta de término de contrato de trabajo de 6 de marzo de 2020;

4. Copia de finiquito suscrito entre el demandado y su ex empleador, de 20 de junio de 2020;

5. Correo electrónico de 12 de marzo de 2020, por el término de contrato.

6. Archivo adjunto denominado "Statasys 2020.03.6 consistente en carta de aviso de término de contrato de trabajo de 6 de marzo de 2020.



Quinto: Que con el mérito de la prueba rendida, valorada con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1700 y 1702 del Código Civil, se puede tener por establecido:

1. Que con data de 9 de octubre de 2019 se celebró un contrato de promesa de compraventa, entre doña Carolina Andrea Conejera, en su calidad de promitente vendedora, y por la otra, don Juan Carlos Miralles, en su calidad de promitente comprador. Se dejó constancia que doña Carolina Conejero Roos, es dueña de la propiedad ubicada en Otegui 12501, Torre D, departamento 23, dos estacionamientos y bodega, comuna de Las Condes. En él, doña Carolina Conejera, prometió vender, ceder y transferir a don Juan Carlos Miralles, quien prometió comprar y adquirir para sí el inmueble singularizado. El precio de la venta será la suma de UF 16.570 que se pagará mediante crédito hipotecario que el promitente comprador se encuentra tramitando ante una institución bancaria, valor que se cancelará al momento que la escritura de compraventa definitiva se encuentre debidamente inscrita a nombre de don Juan Carlos Miralles. A su vez, el contrato prometido se celebrará dentro del plazo de 90 días a contar de la fecha el presente instrumento. Además la suscripción del contrato de compraventa se encuentra sujeto a la condición de regularidad de los títulos de la propiedad y del pago de todas las deudas que afecten al inmueble, por concepto de servicios, contribuciones y otras. La entrega material de la propiedad se hará a la fecha de la suscripción de contrato definitivo. En caso de desistimiento se pactó una indemnización de un 5%;

2. Que el 13 de enero de 2020 se celebró un nuevo contrato de promesa de compraventa, entre doña Carolina Andrea Conejera, en su calidad de promitente vendedora, y por la otra, don Juan Carlos Miralles, en su calidad de promitente comprador. Se dejó constancia que doña Carolina Conejero Roos, es dueña de la propiedad ubicada en Otegui 12501, Torre D, departamento 23, dos estacionamientos y bodega, comuna de Las Condes. En él, doña Carolina Conejera, prometió vender, ceder y transferir a don Juan Carlos Miralles, quien prometió comprar y adquirir para sí el inmueble singularizado. El precio de la venta será la suma de UF 16.750 que se pagará mediante crédito hipotecario que el promitente comprador se encuentra tramitando ante una institución bancaria, valor que se cancelará



al momento que la escritura de compraventa definitiva se encuentre debidamente inscrita a nombre de don Juan Carlos Miralles. A su vez, el contrato prometido se celebrará dentro del plazo de 90 días a contar de la fecha el presente instrumento. Además la suscripción del contrato de compraventa se encuentra sujeto a la condición de regularidad de los títulos de la propiedad y del pago de todas las deudas que afecten al inmueble, por concepto de servicios, contribuciones y otras. La entrega material de la propiedad se haría a la fecha de la suscripción de contrato definitivo. En caso de desistimiento se pactó una indemnización de un 5%;

3. Que entre las partes de este juicio, antes de la suscripción del contrato de promesa de compraventa se suscribió un contrato de arriendo, teniendo el demandado la calidad de arrendatario, y la demandante, de arrendadora.

4. Que entre las partes, llegada la fecha para la suscripción del contrato prometido, éste no fue celebrado.

Sexto: Que, conforme a lo que establece el artículo 1489 del Código Civil, *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución del contrato o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”.

Esta regla rige exclusivamente para la situación que se produce en los contratos bilaterales cuando una de las partes ha cumplido o está llana a cumplir el contrato y la otra se niega a hacerlo, ya que así lo expresa de modo inequívoco el inciso primero de la norma reseñada.

El inciso segundo, por su parte, corrobora este sentido, otorgando al otro contratante el derecho alternativo de pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, sanción ésta que sería absolutamente antijurídica y, por lo mismo, fuera de toda razón, si se estimare que la ley acuerda a favor del otro contratante que tampoco hubiera cumplido con sus obligaciones. Confirman esta interpretación los fundamentos racionales de equidad y justicia que inspiran esa disposición que no son otros que presumir que en los contratos bilaterales cada una de las partes consiente en obligarse a condición que la otra se obligue, a su



vez, para con ella, o sea, la reciprocidad de las obligaciones acarrea, necesariamente, la de las prestaciones (v. C. Suprema, rol 2457-008 y 3812-2005).

A su vez, son elementos necesarios para que se genere la obligación de indemnizar perjuicios contemplada en aquél, la capacidad, ya que aquella se constituye como la regla general, y no se ha invocado en la especie ninguna causal de incapacidad reconocida por el legislador; el incumplimiento del deudor, derivada de una obligación contractual previa; el perjuicio del acreedor; la relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios, y la imputabilidad del deudor (dolo o culpa), la inexistencia de una causal de exención de responsabilidad y la mora del deudor.

De acuerdo al artículo 1545 del Código Civil *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. A su turno el artículo 1546 del referido cuerpo legal prevé que *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”*.

Séptimo: Que en lo que nos atañe, el artículo 1554 del Código Civil, dispone que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito; 2. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la celebración del contrato; 4. 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 estas circunstancias, señala el inciso final, habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

Lo prescrito en este último inciso hace aplicable lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil que, como es sabido, consagra las posibilidades que la ley franquea al contratante diligente para el cobro de la obligación de hacer de que es acreedor, cuando el deudor se ha constituido en mora. De lo anterior, se desprende con claridad que la obligación que



emana del contrato de promesa para los contratantes es la de celebrar el contrato prometido, que tiene, como se vio, la naturaleza de una verdadera obligación de hacer.

En este contexto, la promesa de celebrar un contrato es por definición una convención sujeta a modalidad, pues el legislador obliga a sujetar el otorgamiento del contrato prometido a un plazo o condición. En el caso de autos, de acuerdo a lo pactado por las partes, la promesa cuyo cumplimiento se pretende, se sujetó a la condición de pagarse íntegramente el precio pactado dentro de un plazo determinado.

Octavo: Que en el caso de marras, ha de encontrarse establecida la existencia de dos contratos de promesa de compraventa, uno en sucesión de otro, los que se encuentran inobjetados de contrario, cuyo objeto se relaciona con el inmueble de propiedad de la demandante ubicado en calle Otegui N°12501, Torre D, departamento 23, dos estacionamientos y una bodega, de la comuna de Las Condes.

Del análisis del segundo contrato, que ha de entenderse que es el que pervive, por ser la última manifestación de voluntad de los contratantes, se puede establecer que en él, se pactó que la celebración del contrato prometido debía verificarse dentro de los 90 días contados desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa, el que fue suscrito el 13 de enero de 2020, motivo por el cual, la fecha de vencimiento del plazo era el 12 de abril de 2020, estableciéndose, además, como condición, que los títulos se encuentren regularizados y que todas las deudas que afecten al inmueble, por concepto de servicios, contribuciones y otras se encuentren pagadas.

A su vez, la entrega material de la propiedad se haría a la fecha de la suscripción de contrato definitivo.

Entre las partes también se convino en caso de desistimiento por cualquier motivo, una indemnización de un 5% referente al valor de la venta acordada.

En consecuencia, concurren en la especie todos los elementos que constituyen el contrato de promesa de compraventa regulado en el artículo 1554 del Código Civil, para que aquél tenga validez.



Noveno: Que se encuentra demostrado en esta causa, que la demandante estaba llana a cumplir con su obligación de celebrar la compraventa prometida.

Décimo: Que, por su parte, la demandada si bien no contestó la demanda, silencio procesal que le impide incorporar alegaciones fácticas dentro del marco de la discusión, igualmente, rindió prueba documental, pero la misma es absolutamente inidónea para justificar su calidad de contratante diligente.

Tampoco podría tener la virtud de establecer una suerte de justificación para su incumplimiento derivado de un caso fortuito o fuerza mayor, dado que dicha circunstancia no fue alegada en el proceso por el demandado, al tenerse por contestada la demanda en rebeldía, motivo por el cual, cualquier interpretación que se le dé a los documentos acompañados, incorporaría hechos que no fueron incorporados por el demandado dentro de la etapa de la discusión, haciendo incurrir al sentenciador en una causal de *extra petita* de establecer un hecho no alegado.

Por lo demás, los documentos que da cuenta de su estado de cesantía no tienen la virtud de justificar el incumplimiento contractual, dado que las partes sólo sujetaron la celebración del contrato prometido al cumplimiento de un plazo y no a la condición del otorgamiento de un crédito hipotecario, motivo por el cual, el demandado sí se encuentra en la posición de incumplidor de su obligación contractual.

Undécimo: Que, en consecuencia, ha quedado por establecido que el promitente comprador ha incumplido su obligación de celebrar el contrato de compraventa prometido en el plazo expresamente fijado por las partes, cuestión que conduce a acoger la pretensión de la demandante en orden a resolver el contrato de promesa de compraventa de 13 de enero de 2020.

Duodécimo: Que en cuanto a la pretensión indemnizatoria, se ha definido la cláusula penal como “*una convención en virtud de la cual una persona, para asegurar la ejecución de un primer compromiso, se obliga, en forma de pena, a alguna cosa en caso de inejecución de ese compromiso*”. (Pothier, 1947, p. 207).



Por su parte, el artículo 1535 del Código Civil establece que “*La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal*”.

La jurisprudencia, por su parte, ha reconocido que se trata de un pacto cuya función principal consiste precisamente en la evaluación anticipada de los perjuicios. Señala que todas las funciones propenden a reforzar el cumplimiento de un vínculo jurídico. “Que (...) la doctrina, por su parte, ha señalado que puede entenderse por tal “el pacto de una prestación a cargo del deudor y a favor del acreedor, representativa de la evaluación anticipada de los perjuicios y para el caso de incumplimiento en cualquiera de sus formas (Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones, Fuego Laneri, Fernando, Editorial Jurídica de Chile, 1991, pág.46). Este tipo de liquidación de perjuicios proviene directamente de las partes, ya que son ellas quienes pueden evaluar mejor que nadie los efectos del incumplimiento, inclusive considerando las razones particulares y hasta subjetivas que importan su real y verdadero interés en que las prestaciones se cumplan debidamente” (Sentencia Corte Suprema, 24 de marzo de 2008, rol N° 136-2006).

Asentados los conceptos jurídicos antes mencionados, hay que precisar que el contrato estableció que: “*Ambas partes se comprometen a respetar este acuerdo de compraventa. Si por algún motivo, alguna de las partes desiste de esta compra, deberá pagar a su contraparte el equivalente al 5% del precio de venta acordado, valuándolo en el caso en la suma de UF 837,5*”.

En este contexto, ha de considerarse que la cláusula penal establecida tiene como fundamento y sanciona la inejecución del contrato prometido. Hay que precisar que las partes son libres, atendido el principio de autonomía de la voluntad, de pactar una pena para el caso de incumplimiento, lo que en el presente caso se verificó bajo la figura del “desistimiento”, expresión que no puede entenderse sino en sentido amplio, como la mera desidia de no suscribir el contrato prometido, lo que en la especie ha ocurrido en relación con el demandado, quien ha incumplido culpablemente la obligación pactada, por lo que habrá de estarse en este



caso a la ley del contrato y accederse a dicha evaluación convencional de perjuicios.

Décimo tercero: Que habiéndose deducido la presente acción en el marco de un procedimiento ordinario declarativo y dado que la cláusula penal ha sido pactada en unidades de fomento, habrá que estarse a dicha forma de reajustabilidad.

En relación con los intereses demandados, los mismos corresponden a los corrientes para operaciones reajustables, los que se devengarán desde la fecha de notificación de la demanda y hasta la del pago efectivo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley N°18.010, en relación con los artículos 1557 y 1551 N°3 del Código Civil.

Décimo cuarto: Que habiendo resultado totalmente vencida la parte demandada, la condena en costas resulta procedente.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y visto, además lo dispuesto en artículos los artículos 144, 160, 170, 173, 254, 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1473 y siguientes, 1535, 1545, 1546, 1553, 1554, 1560 y 1698 y siguientes del Código Civil, **se decide:**

I. Que **se acoge** la demanda deducida por doña **Carolina Andrea Conejero Roos**, en contra de don **Juan Carlos Miralles**, declarándose resuelto por incumplimiento del demandado, del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes el 13 de enero de 2020;

II. Que **se acoge** la indemnización de perjuicios demandada, según lo referido en los motivos 12° y 13° de esta sentencia;

III. Que **se condena** en costas a la demandada.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N°18.619-2020.

Pronunciada por don **Patricio Hernández Jara**, 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, treinta de diciembre de dos mil veintidós.**



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

Código: XYXCXDXBXYX

