

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3° Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-1207-2021
CARATULADO : PRIETO/COMITE DE VIVIENDAS LOS
ESTANDARTES

Viña del Mar, once de agosto de dos mil veintitrés.

Visto:

I.- De la demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios.

En lo principal de la presentación de 20 de abril de 2021, que se lee a folio 1, modificada por presentación de 24 de mayo de 2021, que obra a folio 8, compareció don José Arcadio Torrejón Linares, abogado, en representación de **Rodrigo Fernando Prieto Bunster**, cédula nacional de identidad N° 6.979.616-8, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertad N° 269, oficina 1206, Viña del Mar, quien dedujo demanda de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios en juicio ordinario, contra el **Comité de Vivienda Los Estandartes**, rol único tributario N° 65.042.261-9, cuyo representante legal es don Claudio Torres Benzi, cuya profesión ignoro, cédula de identidad N° 8.932.466-1, o don Leonardo Iván Pérez Álvarez, cuya profesión ignoro, cédula de identidad N° 8.439.803-9, o don Jacinto Meza Durán, cuya profesión ignoro, cédula de identidad N° 7.828.311-4, todos con domicilio en calle del agua N°1120, Recreo Alto, Viña del Mar, o en calle Del Agua N°1155, Recreo Alto, Viña del Mar, fundada en los antecedentes de hecho y de derecho que pasó a exponer:

En cuanto a los hechos, en primer lugar, se refirió a los antecedentes generales del proyecto Los Estandartes.

En este sentido, preliminarmente, relató que todo partió el año 2011, cuando se publicó un boletín institucional de parte del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército de Chile, el cual a través de la Jefatura de Ahorro para la Vivienda (JAVE), ofreció al personal de la institución implementar un proyecto para la construcción de 2 edificios habitacionales, uno de 17 pisos con 99 departamentos, y otro de 14 pisos con 50 departamentos, ubicados en terrenos de la institución castrense en el sector de Recreo Alto, Viña del mar. Detalló, que en el mencionado boletín institucional, publicado el 17 de enero de 2011, se indicaron además cuales serían las características generales del proyecto, cuál sería la oficina de arquitectura (Boza y Asociados), y cómo funcionaría el proyecto para los interesados.

Seguidamente, adjuntó una imagen del Boletín Institucional del Comando de Apoyo Administrativo de 17 de enero de 2011, respecto del Proyecto para departamentos en Viña del Mar (Recreo Alto), del que se lee lo siguiente: “E/



Comando de Apoyo Administrativo, a través de la Jefatura de Ahorro para la Vivienda (JAVE), permanentemente ha efectuado la búsqueda e implementación de soluciones que den satisfacción a las necesidades habitacionales del personal de la Institución. Sobre el particular el "Grupo ADN", junto a Inmobiliaria "FIGAL Ltda.", han ofrecido implementar integralmente un proyecto para la construcción de dos edificios habitacionales (uno de 17 pisos con 99 departamentos; y otro de 14 pisos con 50 departamentos) ubicados en terrenos de la Institución en el sector de "Recreo Alto", en la ciudad de Viña del Mar, realizando estudios de prefactibilidad técnica, económica que les permitiría a los funcionarios interesados acceder a la adquisición de los departamentos a precios que serán inferiores a los del mercado. Las características generales del proyecto consideran dos tipos de departamentos, con dos y tres dormitorios y dos baños, cuyas superficies propuestas, incluidas terrazas y logias, son de 64,25 m² y 74,94 m² respectivamente, incluyendo en el precio un estacionamiento y una bodega, además de contar con piscina, zona de áreas verdes y salas comunitarias. El ofrecimiento de las empresas mencionadas anteriormente, señala que su arquitectura será moderna y de vanguardia, ejecutada por la oficina de arquitectos "Boza y Asociados", con más de cuarenta años de actividad, además de considerar dentro de sus atributos la calidad de su equipamiento e instalaciones, utilizando para ello tecnología de punta, acordes a los tipos de edificios propuestos".

A continuación, adjuntó imagen en que se visualiza un edificio y se expone la forma como operaría el proyecto para los interesados, de la que se lee lo siguiente: *"Como opera el proyecto para los interesados? Declaración voluntaria y expresa del 100% de los interesados en adquirir un inmueble bajo la modalidad ofrecida por la empresa, mediante carta oferta.*

Por tratarse de terrenos de Patrimonio de Afectación Fiscal, el proyecto está destinado a todo el personal en servicio activo, y orientado a la misión de bienestar que el CAAE debe cumplir.

Para la compra del terreno, se requerirá de la formación de una comunidad constituida por los potenciales compradores de los departamentos, quienes además de adquirir libre y voluntariamente este bien raíz, según lo ofrecido, fijaran las políticas y modalidad tanto para la gestión inmobiliaria como para la determinación de la empresa constructora, e inspección técnica de obras y todo otro requerimiento que la comunidad demande. La comunidad deberá tener la facultad de constituirse como "mandante" del proyecto.

También es necesaria la conformación de un comité de desarrollo del proyecto, que coordine la relación entre la entidad gestora y quienes financien el



proyecto. Una vez que se inicie la construcción, se debe nombrar por la comunidad una inspección técnica, que fiscalice la calidad de la ejecución de las obras, apruebe los estados de pago y administre los contratos (cumplimiento de detalle de lo contratado).

El ofrecimiento que será sometido a la voluntad de los interesados con carta oferta suscrita, considerará la gestión inmobiliaria, de desarrollo y de construcción integral que permite realizar todas las actividades necesarias para llevar a cabo el proyecto. El financiamiento para la materialización del proyecto, (compra del terreno y construcción de las unidades) podrá ser otorgado por la JAVE de acuerdo a las políticas crediticias y cumpliendo estrictamente con la legislación vigente.

Mayores antecedentes, para consultas e información de este proyecto están publicados en Internet, página Web. www.losestandartes.cl."

Además, indicó que el mismo año 2011, se constituyó el Comité de Vivienda Los Estandartes, Personalidad Jurídica N° 3303, constituida en la Secretaría Municipal de Valparaíso.

Apoyó lo anterior adjuntando imagen en que se visualizan dos ángulos de un edificio y se relata la creación del Comité de vivienda Los Estandartes, de la que se lee lo siguiente: "Creación comité de vivienda los estandartes. El proyecto de departamentos Los Estandartes, ubicado en la ciudad de Viña del Mar, sector de Recreo Alto, invitó en mayo de este año a los miembros de la institución a inscribirse en la adquisición de una vivienda. Gracias a la alta demanda, se conformó el "Comité de Vivienda Los Estandartes", por lo que el personal que realizó sus reservas de departamentos, comenzará el proceso de incorporación a la comunidad.

Asimismo, para el desarrollo del proyecto, el comité inició la apertura de la cuenta corriente N° 1012303003 del Banco de Chile, sucursal Prat, Valparaíso.

Los interesados en adquirir un departamento deberán ingresar al sitio web www.losestandartes.cl, link "contactos", donde podrán solicitar mayor información.

Son dos edificios habitacionales con arquitectura moderna (uno de 17 pisos con 99 departamentos; y otro de 14 pisos con 50 departamentos). En ellos se utilizarán energías renovables, no convencionales, en los procesos de calentamiento de agua.

Existen dos tipos de departamentos, con dos y tres dormitorios y dos baños, cuyas superficies propuestas, incluidas terrazas y loggias, son de 64,25 mts y 74,94 mts respectivamente, incluyendo en el precio un estacionamiento y una bodega, además de contar con piscina, zona de áreas verdes y salas



comunitarias. Se destaca la calidad de su equipamiento e instalaciones, utilizando para ello tecnología de punta.

Aspectos Generales:

La comunidad contará con la asesoría técnica y legal del COB.

Mayores antecedentes, para consultas e información de este proyecto están publicados en Internet, página web. www.lostandartes.cl.

Comunicaciones COB"

Seguidamente, señaló que dicha comunidad, según se menciona en el comunicado del Comando de Bienestar del Ejército (COB), contaría con asesoría técnica y legal proveniente de la misma institución. Además, precisó que el objetivo de la constitución de este comité era únicamente para proveer a sus integrantes de los departamentos que serían construidos en el mencionado proyecto, y que esto se observaría en sus propios estatutos, citando: "Artículo 3: *Los objetivos de la organización son:*

a) Impulsar y defender el derecho de los asociados para adquirir un terreno y construir una vivienda.

b) Colaborar y participar en la elaboración de propuestas para la solución del problema habitacional a sus asociados.

c) Representar a sus asociados ante autoridades que correspondan y ante las instituciones públicas, fiscales, semi fiscales y/o privadas, realizando toda clase de gestiones dirigida a la adquisición de terrenos, viviendas y construcciones de soluciones habitacionales.

d) Procurar la obtención y contratación de los servicios, asesorías, equipamiento y demás medios necesarios para el desarrollo de sus actividades".

En el mismo sentido, acotó que, incluso para poder ser miembro del comité, en su artículo 6, se señala que dentro de los requisitos para ser socio, se deberá tener reservado un inmueble en el proyecto Los Estandartes, y citó el artículo en referencia: "Artículo 6: *Para ser socio se requiere:*

a) Ser mayor de 18 años.

b) Ser funcionario público, empresa privada, o particulares.

c) Acreditar su estado de situación

d) Acreditar estado civil con régimen de bienes, en su caso.

e) Estar en conocimiento del modelo de proyecto a desarrollar bajo la modalidad de auto construcción.

f) Ser sujeto de crédito por una institución financiera sujeta a fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones financieras, Superintendencia de Seguridad Social, Superintendencia de valores y Seguros o cualesquiera entidad de bienestar social Institucional y/o Fiscal. En caso que no sea sujeto a



crédito demostrar fehacientemente estar en condiciones de pagar los compromisos asumidos.

g) Tener reservado un inmueble en el proyecto "Los Estandartes".

Luego, agregó, que en cuanto a la forma de financiamiento del proyecto, esto sería a través del aporte directo de los miembros de la comunidad, quienes a su vez podrían obtener financiamiento a través del JAVE (Jefatura de Ahorro para la Vivienda) de acuerdo con las políticas crediticias de la institución. En todo caso, complementó, que para adquirir el terreno y proveer los primeros gastos del proyecto, se estipuló que cada interesado debería concurrir con el pago del 10% del valor del departamento, partiendo con un pago inicial de \$1.000.000, al momento de ser preaprobado como socio para ser parte integrante de la Comunidad Los Estandartes, y aceptada como seriedad de la oferta se depositan los fondos y el restante para completar el 10% se debía enterar al momento de pagar el valor del terreno.

Continuó relatando, que fue tanto el éxito del proyecto, que ya el año 2014 se terminó la reserva de unidades para gente del ejército en forma privada, y paralelamente se adquirió por parte del Comité de Vivienda Los Estandartes, el predio donde se construiría el proyecto inmobiliario.

Adicionalmente, informó que el inmueble fue comprado al Comando de Bienestar del Ejército, mediante escritura pública celebrada el 29 de julio de 2013, en la Notaría de Santiago de don Gabriel Ogalde Rodríguez, y de escritura pública de modificación otorgada en la misma Notaría el 20 de noviembre de 2013. Y, complementó, que la venta del bien raíz se inscribió a fojas 205 vuelta N° 250 en el Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Finalmente, indicó que el año 2016 se dio inicio a la construcción de los edificios, primero con la Constructora Christiansen Ingeniería Limitada, pero luego debió cambiarse a la constructora en el mes de octubre de 2018, quedando ello a cargo de Rodolfo Marcón.

En segundo lugar, se refirió al contrato de reserva.

Al respecto, indicó, que en este proceso, aun quedando departamentos disponibles para reservar, no existiendo más interesados al interior de la institución y encontrándose el edificio en construcción, el Comité ofreció a particulares la posibilidad de incorporarse al proyecto, tal como lo establecían los estatutos, y es en este contexto que otros clientes, entre los cuales se encuentra don Rodrigo Fernando Prieto Bunster, motivado por la oferta inmobiliaria del proyecto, decidió reservar un departamento, el N° 1601, con una bodega y estacionamiento del Edificio Los Estandartes I, por un valor de 2000 UF en total.



Especificó, que esta reserva fue celebrada el 20 de septiembre de 2017, en la cual se realizó el pago de la suma de \$19.980.608, ello mediante dos cheques, uno por \$3.996.122 y otro por \$15.984.486, constando el ingreso de dichos fondos mediante Certificado del Tesorero del Comité de Vivienda Los Estandartes.

Así, adujo, que por el hecho de haberse realizado el pago de la reserva en los términos señalados, es que el sr. Prieto Bunster obtuvo la calidad de socio del Comité de Vivienda Los Estandartes, según consta en el propio libro de socios del Comité, contando con el N° de Registro 263, fecha de ingreso el 28 de septiembre de 2017.

Agregó, que con posterioridad a la reserva y a su ingreso como socio al Comité, su representado participó activamente en la organización, asistiendo a la última asamblea realizada el 21 de junio de 2019, firmando el acta de asistencia, asamblea en la cual se adoptaron decisiones, pero que posteriormente fue dejada sin efecto por tener vicios en su convocatoria, siendo anulados sus acuerdos por resolución del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso.

Luego de ello, sostuvo, que la única información que recibió de parte del Comité respecto al Condominio y sus unidades reservadas, fue una comunicación vía correo electrónico el 25 de marzo de 2020, en la cual se le informa al señor Prieto Bunster que ya había sido redactada la primera escritura del condominio por parte del Banco BCI, y que una vez que esa compraventa saliera del conservador, se ingresaría la compra del Sr. Prieto. Es decir, explicó, que según esa última comunicación, aparentemente estaba todo listo para llegar, firmar su escritura e ingresar al conservador, con una legítima expectativa de recibir dentro del primer semestre de 2020 la propiedad.

Prosiguió señalando, que después de dicha comunicación, y a pesar de sus constantes requerimientos al Comité, incluyendo una carta certificada enviada al domicilio del Comité el 9 de diciembre de 2021, no ha sido posible obtener ni siquiera la carpeta de títulos del Condominio para efectos de estudiarlos y así poder preparar la escritura de compra del inmueble por parte del Banco que le financiará el pago del saldo de precio al señor Prieto, tal como se debe realizar en toda operación donde haya constitución de garantías respecto de una propiedad, existiendo un temor fundado en que no se le va a respetar la reserva pagada, o que incluso, se vaya a enajenar el inmueble reservado a terceros.

Además, señaló, que según de lo que su representado tiene conocimiento, la construcción de la primera de las torres del Condominio se encuentra terminada y recepcionada conforme, debidamente acogida a régimen de copropiedad, lo que significa que ya pueden ser enajenadas a terceros.



Entonces, adujo, que hoy en día el señor Prieto Bunster cuenta con un crédito aprobado en su banco, pero ante la falta de respuesta de la inmobiliaria, no ha podido avanzar en la compra del bien raíz reservado, respecto del cual ya adelantó el pago de parte del precio con fondos propios ahorrados a lo largo de su vida, siendo a estas alturas la única de las partes que ha cumplido a cabalidad con las obligaciones pactadas al tenor de la reserva, y encontrándose a la fecha en mora el Comité de celebrar el contrato definitivo de compraventa, por lo menos desde mediados del año 2020.

Finalmente, hizo presente que de perseverar la actitud de la demandada, se producirá un grave perjuicio a su representado, puesto que como ya se dijo, no existe ninguna garantía que la demandada no vaya a desconocer la reserva celebrada entre las partes, lo que tendría como consecuencia un enriquecimiento injustificado o sin causa en favor del demandado, lo que no puede ser tolerado por nuestro ordenamiento, más aun considerando la posición desventajosa en la cual se encuentra un comprador ante un vendedor encargado de la construcción de un proyecto inmobiliario como el de marras.

En cuanto al derecho, adujo que el título en que se funda la presente demanda es el contrato de reserva celebrado entre las partes, conocido coloquialmente como “venta en verde”, el cual, dentro del iter contractual, se encuentra en la etapa precontractual, antes de la celebración del contrato de promesa.

Seguidamente, explicó, que no podría ser calificada la reserva como un contrato de promesa propiamente tal, atendido a que no reúne las características señaladas en el artículo 1554 del Código Civil, especialmente el numeral 4 en lo relativo a la especificación de lo que se promete vender. No obstante lo anterior, sostuvo, que ello no impide calificar a la reserva como un acto bilateral celebrado entre ambas partes, compuesto por la oferta del que reserva el bien raíz, y por el propietario, quien, se obliga a vender una cosa futura, cuyo objeto fue el Departamento 1601, con una bodega y estacionamiento, todos del Edificio Los Estandartes I.

Así, adujo que la responsabilidad civil de la demandada se enmarca en el estatuto de la responsabilidad contractual, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, el cual dispone que “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*”

En este orden de ideas, citó, que el profesor Fernando Fueyo Laneri, en su libro Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones, señala “*La presencia de dolo aumenta la culpabilidad al máximo. El deudor deja de cumplir voluntaria y*



previsiblemente, a sabiendas de que falta al deber de prestación y causa con un daño a su acreedor, a la vez que satisface para sí una ventaja que desea mantener y disfrutar con el incumplimiento. Aquí hay previsión real y efectiva del resultado, el cual, por lo mismo, es evitable” (Fueyo Laneri, Fernando. “Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones”. Tercera Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2004).

De modo que, explicó, los requisitos para demandar el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios se cumplen a cabalidad, siendo estos, la existencia de una relación contractual, que se encuentre pendiente de cumplimiento una obligación y que dicho incumplimiento sea protagonizado por el demandado y causa de los perjuicios que se demandan, encontrándose -además- su representada siempre llana al cumplimiento de sus obligaciones, los que cumplió en tiempo y forma con el pago de la totalidad del monto exigido por el demandado para reservar los inmuebles.

Por otro lado, citó, que el artículo 1489 del Código Civil señala que *“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 de el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”*.

Complementó lo anterior, invocando el artículo 1546 del Código Civil, que prescribe 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 ley o la costumbre pertenecen a ella”*.

Por su parte, acotó, que el artículo 1553 del Código Civil prescribe que *“Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya: 1°. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido. 2°. Que se le autorice a el mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor. 3°. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato”*. De modo que, precisó, la acción ejercida, corresponde a la del N° 1° y 3° del artículo 1553 del Código Civil, por la cual viene en solicitar que se apremie al deudor para que dé cumplimiento al hecho convenido, a saber, la celebración de la compraventa sobre los bienes ya individualizados en la demanda, y que además indemnice a su representado los daños ocasionados por la mora.

Y por último, invocó el principio de enriquecimiento injustificado o sin causa, principio a todas luces inspirador de nuestro Código Civil, y que la doctrina



nacional considera como una fuente autónoma de obligaciones no regulada expresamente en la ley, principio que incluso ha sido recientemente recogido por la jurisprudencia de la Corte Suprema, en fallo de la causa Rol 4588-2015 de 7 de marzo de 2015, en la cual la Excm. Corte señala que *“El enriquecimiento sin causa es un principio general del derecho ampliamente reconocido en la doctrina y la jurisprudencia, que consiste en que el Derecho repudia el enriquecimiento a expensas de otro sin una causa que lo justifique. (...) Su fundamento radica en la equidad, que pone de manifiesto la necesidad de evitar que alguien se enriquezca indebidamente a costa de otro”* (considerando quinto).

En cuanto a los daños, refirió que, a la fecha, han transcurrido aproximadamente 3 años y medio desde la celebración de la reserva de compraventa entre las partes, y 1 año desde la última comunicación recibida por parte del Comité de Vivienda Los Estandartes.

Expuso, que por la precaria situación en la que se encuentra su representado, a consecuencia de haber invertido una parte importante de su patrimonio en la compra de un bien raíz, y viendo cómo transcurre el paso del tiempo sin poder usar y gozar de la propiedad de sus sueños junto con su familia, en un sector privilegiado de la ciudad de Viña del Mar, con una vista completa a la Bahía de Valparaíso, donde poder vivir en la última etapa de su vida.

Por lo anterior, sostuvo, que correspondería resarcir los perjuicios producidos por el incumplimiento, tanto los producidos por la mora (daño emergente), así como el daño moral.

Detalló lo anterior, señalando que el daño emergente producido por la mora de la demandada, se estima en las siguientes cantidades:

- \$2.127.883, correspondientes al reajuste por inflación de la cantidad abonada por concepto de reserva de la propiedad, desde el mes de septiembre de 2017 a la fecha de la presentación de esta demanda, utilizando la calculadora de IPC del Instituto Nacional de Estadísticas.

- \$5.800.795, correspondiente a la rentabilidad real anualizada de la cantidad abonada por concepto de reserva, calculada bajo la rentabilidad promedio anual período 27/09/2002 a febrero de 2021 del sistema de las AFP para el fondo C, deflactada por la UF4, equivalente a un 5,23% aplicada a 5 años (desde 2017 a 2021).

Finalmente, afirmó, que también correspondería resarcir el daño moral producido por el incumplimiento, correspondiente al sufrimiento y desgaste emocional que ha tenido que soportar el señor Prieto Bunster, por todo el período en que no ha podido usar y gozar la propiedad que con tanto esfuerzo esperó obtener, temiendo que incluso la vendedora no llegue a enajenarle el bien raíz,



daños que su representado tasa en la suma no menor a \$25.000.000, o la suma que el Tribunal estime conforme a derecho.

Por tanto, de conformidad a lo previsto en los artículos 1489, 1553, 1546 del Código Civil, y los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas pertinentes, pidió tener por interpuesta la presente demanda en contra de Comité de Vivienda Los Estandartes, ya individualizado, acogerla en todas sus partes y en definitiva declarar:

1.- El incumplimiento contractual de la demandada, condenándola al cumplimiento forzado del contrato de reserva, consistente en que la demandada está obligada a suscribir con su representado, el contrato de compraventa definitivo respecto del departamento N° 1601, una bodega y estacionamiento del Edificio Los Estandartes I, de la comuna de Viña del Mar.

2.- Que se condene a la demandada a pagar las sumas solicitadas por concepto de indemnización de perjuicios, tanto el daño emergente por la mora del deudor, así como el daño moral, o bien en las sumas que el tribunal de conformidad a derecho estime pertinentes, más los intereses y reajustes legales que correspondan.

3.- Todo lo anterior con expresa condena en costas.

II.-De la notificación de la demanda.

Conforme consta del mérito del estampe receptorial incorporado en el folio 10 por el receptor judicial actuante, doña Ana Luisa Bravo Hengst -además de idéntico estampe de folio 16 e informe receptorial de folio 15-, el 16 de junio de 2021 se notificó personalmente a la demandada Comité de Vivienda Los Estandartes, a través de su representante, don Jacinto Meza Durán, de la demanda interpuesta en su contra y su proveído.

III.- De la contestación de la demanda.

En lo principal de la presentación de 6 de julio de 2021, que se lee a folio 13, compareció don Leonardo Iván Pérez Álvarez, divorciado, ingeniero, chileno, cedula nacional de identidad N° 8.439.803-9, en representación del **Comité de Vivienda Los Estandartes**, persona jurídica de derecho privado sin fin de lucro, rol único tributario N° 65.042.261-9, ambos con domicilio en Calle del Agua N° 1155, quien contestó la demanda interpuesta en contra de su representada, Comité de Vivienda Los Estandartes (en adelante El Comité), por don Rodrigo Prieto Bunster, solicitando que se rechace en todas sus partes, con expresa condena en costas, en consideración a los argumentos que expuso a continuación:

En primer lugar, se refirió al comité y el proyecto de vivienda de auto-construcción. Al respecto, señaló que el Comité de Vivienda Los Estandartes es



una persona jurídica sin fin de lucro, según consta en el Registro N° 318343 de 29 de junio año 2011, ratificado en copia de vigencia emitida por el Servicio de Registro Civil e Identificación, que acompañó.

Citó, que el objetivo social del Comité está en los Estatutos, artículo 3: *“Los Objetivos de la organización para la comuna de Valparaíso son:*

a) Impulsar y defender el derecho de los asociados y habitantes de la comuna de Valparaíso a una vivienda digna.

b) Colaborar y participar en la elaboración de propuestas para la solución del problema de los asociados.

c) Informar a los Asociados sobre programas y organismos públicos y privados relacionados con mejorar la calidad de vivienda y otros que permitan el desarrollo armónico e integral de los mismos y habitantes de la comuna.

d) Representar a los asociados ante las autoridades que corresponda y ante las instituciones públicas y privadas, realizando toda clase de gestiones dirigidas a la adquisición de la vivienda.

e) Procurar la obtención de los servicios, asesorías, equipamientos y demás medios necesarios para el desarrollo de sus actividades y logro de sus objetivos”.

Agregó, que para el cumplimiento de tales objetivos puede:

a) Relacionarse e intercambiar conocimientos, experiencias y actividades con otras organizaciones de igual naturaleza.

b) Realizar actividades en beneficio de la organización.

c) Organizar y promover con otras organizaciones de la Comuna, el desarrollo de esta y de sus habitantes.

d) Realizar todas las gestiones necesarias para la adquisición de la vivienda

En segundo lugar, se refirió a los antecedentes de hecho de la demanda incoada en contra del comité. A continuación, indicó, representa aquellos aspectos en los que la demandante indica cuestiones de hecho que deben ser aclaradas ante el Tribunal, en consideración a no corresponder con la realidad, total o parcialmente.

Arguyó, que el demandante en su libelo señala, respecto al financiamiento del proyecto, que este *“sería a través del aporte directo de los miembros de la comunidad, quienes a su vez podrían obtener financiamiento a través del JAVE (Jefatura de Ahorro para la Vivienda) de acuerdo con las políticas crediticias de la institución”.* En este sentido, aclaró que la forma de financiamiento del proyecto está fundamentalmente constituido con el aporte de los socios para el pago de los costos que dicen relación con trámites legales, formulación de los proyectos, construcción de obras viales, asesoría del Grupo Gestor, equivalentes a un 20 %



aproximadamente, y en lo principal el financiamiento de la construcción, cuyos montos corresponden al crédito de construcción entregado por el Banco de Crédito e Inversiones al Comité de Vivienda.

Continuó sosteniendo, que el demandante también señala que el año 2014 se habían completado totalmente los cupos destinados a miembros del ejército, dejando por tanto unidades disponibles para el público general, cuestión que carece de veracidad y es incongruente con la realidad; por cierto, afirmó, que esto es un aspecto que el demandante conocía perfectamente.

Luego, agregó, que el demandante relata que una vez que el terreno destinado a construir el inmueble fue comprado por el Comité de Vivienda, al Comando de Bienestar del Ejército (como lo indica la demandante), se encargó el desarrollo y construcción del proyecto a la Constructora Christiansen Ingeniería Limitada, cambiándose posteriormente el encargo a Constructora Rodolfo Marcone Llanos Construcciones Maquinarias Y Transportes E.I.R.L en septiembre del año 2018. Estableció que, lo que convenientemente omitió el demandante, son los motivos en virtud de los cuales dichos cambios de mandatos para la ejecución de la construcción resultaron necesarios. Indicó que la razón de dicho cambio, dice relación con diversos problemas de vigilancia y control sobre la empresa constructora por parte del Sr. Rodrigo Prieto Bunster, quien fue contratado por el Comité para que llevara a cabo la gestión de control integral sobre la construcción. Así, la ausencia de cualquier tipo de gestión por parte del demandante en su encargo, significó una serie de pérdidas económicas para el Comité, y generó el cambio de Constructora y el retraso por más de 20 meses en el término de la mencionada Construcción.

Asentó, que el incumplimiento de las obligaciones contratadas al Sr. Prieto, quien además abandono de la obra implicó que el Comité de Vivienda, tuvo que asumir la administración de la gestión sobre el proceso constructivo para dar término al proyecto como así también asumir los gastos generados por los 20 meses de desfase de la obra.

Posteriormente arguyó, que en la sección que denomina “*el contrato de reserva*”, el demandante realizó una serie de afirmaciones que no se condicen con la realidad del proyecto y de la forma en que el Comité opera. Explicó, que el demandante reitera en esta sección, que el Comité puso a disposición del público en general supuestas unidades disponibles relativas al proyecto de vivienda, señalando incluso que esto es parte de sus actividades estatutarias. Y, sostuvo, que lo anterior carece de realidad dado que jamás se ha realizado una oferta pública respecto de las unidades comprendidas en el proyecto, ni tampoco que dicha posibilidad sea contemplada inclusive interpretativamente, en los estatutos



de su representada, tal como es posible constatar en la copia que acompañó a su presentación.

A continuación, refirió que el demandante señala que, por el mero hecho de consignar un monto denominado por él como “reserva”, se incorporó como socio al Comité, señalando que dicha consignación era un requisito que lo convertía en un miembro de mi representada, cuestión que no existe en nuestros estatutos. De esa circunstancia, el demandante indicó haberse involucrado en forma más activa en la organización y gestión del Comité. Nuevamente, sostuvo que el demandante omite señalar que su participación no deriva de su sola voluntad, sino que de un contrato como gestor del proyecto, encargado de la gestión integral de control y responsable sobre la construcción, en virtud del cual se le encomendó ser el responsable de la construcción; obligación que no cumplió, y que le fue informado en reunión de directorio el 3 de abril 2019, haciéndole presente las deficiencias en la construcción del proyecto, cuyo origen fue el incumplimiento de las obligaciones del Sr. Rodrigo Prieto, lo cual produjo pérdidas estimadas en un monto de 55.000 Unidades de Fomento que debió asumir el Comité.

Finalmente, como fundamento de lo que el demandante denomina “*legítimas expectativas*”, sostuvo que este hace referencia a un correo electrónico de 25 de marzo de 2020, en el que supuestamente se le indica que la primera escritura de compra y venta había sido realizada por el Banco BCI, y que a partir de esa información, se entendía que ya la adjudicación de su unidad se encontraba lista para la redacción de la escritura y la necesaria inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces. Además del contenido de dicho correo electrónico, el demandante realizó una serie de afirmaciones sobre la existencia de un “contrato de reserva” materializado a través de dicha comunicación, y de las dificultades que le habría significado el atraso en la escrituración de su compraventa, dando fundamento factual tanto a su solicitud principal como a sus pretensiones indemnizatorias. Sobre esto, estimó que resulta necesario indicar que, tal como acreditará en la etapa procesal correspondiente, no existe forma en que pueda ser razonablemente interpretado, del contenido del correo de 25 de marzo de 2020, en el sentido que se le haya comunicado alguna forma de compromiso o plazo de escrituración o terminación de un negocio. Es decir, afirmó, que no se le envió específicamente un antecedente que dé cuenta de una reserva o compromiso de venta, y no existe documento o correo alguno en el que pueda derivarse el compromiso de venta que el demandante alude como fundamento de su demanda. Además, afirmó, que el proceso de adjudicación se encuentra debidamente descrito en los Estatutos del Comité.



En tercer lugar, se refirió a los antecedentes de derecho de la demanda. En este punto, sostuvo que los fundamentos de derecho de la demanda deben ser plenamente descartados por el Tribunal, en consideración a lo que puede entenderse de la mera lectura de la demanda.

Comenzó señalando, que tal como lo reconoce expresamente el demandante, no es posible establecer que existe un contrato de promesa, por no concurrir los elementos esenciales de ese tipo de acto jurídico. Sin embargo, adujo que en este aspecto se evidencia con mayor claridad la falta de fundamento de la demanda, ya que el demandante insiste en categorizar la relación con su representado a través de un instrumento que él denomina “*contrato de reserva*” o también “*compra en verde*”, aun cuando no acompaña ni refiere tener un documento en el que efectivamente el Comité comparezca como sujeto pasivo de la reserva de unidad inmobiliaria alguna. Además, hizo presente que el demandante no indica fecha, elementos o cláusulas de esta supuesta reserva. Es decir, afirmó que derechamente, no existe contrato del cual se pueda predicar un “incumplimiento contractual”.

Continuó explicando que, si tal como lo señala el demandante, lo invocado es una venta en verde, se debe hacer presente que, jurídicamente, la naturaleza de dicho contrato es el de una promesa de compraventa, el cual es descartado por el mismo actor en el párrafo siguiente de su libelo. Sin perjuicio de ello, el demandante refiere que en el “*iter contractual*”, sus actos se enmarcarían en la etapa “*precontractual*”, la que tal como se ha señalado reiteradamente por la doctrina y la jurisprudencia, no da derecho a exigir cumplimiento contractual alguno (ya que no existe contrato), y solamente podría invocarse algún tipo de responsabilidad extracontractual, cuestión que no fue ni alternativamente planteada por el demandante. Agregó que, por su parte, en caso de denominar la reserva como la oferta por parte del interesado en comprar, esto es, por definición, un acto jurídico unilateral, respecto del cual no se generan obligaciones contractuales a menos que exista una aceptación seria de la misma, lo que tampoco ha sido planteado por el demandante en su relato.

Posteriormente, indicó que el demandante hace referencia a una serie de normas inorgánicamente invocadas sobre el cumplimiento contractual, que no dicen relevancia con el contenido de la demanda en cuanto, tal como se ha señalado, no existe contrato alguno respecto del cual dichas normas puedan encontrar aplicación alguna o adjudicación jurisdiccional en autos.

Finalmente, adujo, que el demandante hace referencia a la institución del enriquecimiento sin causa, el cual como el Tribunal conoce, de verificarse (cuestión que negó) solo da derecho a repetir lo entregado sin justificación,



evitando así el ilegal incremento patrimonial, y no ha de configurar algún tipo de obligación contractual, tal como parece sugerirlo el demandante.

Por tanto, pidió tener por contestada la demanda.

IV.- Del trámite de réplica y de la adición de la acción por enriquecimiento ilícito.

En lo principal de la presentación de 20 de julio de 2021, que se lee en el folio 23 de autos, compareció don Jaime Esteban Piña Alvear, abogado, por su representado, quien evacuó el traslado conferido para replicar, ratificando todo lo señalado en la demanda de autos, y además, hizo presente los siguientes antecedentes que pasó a exponer.

a) Defensa a la contestación.

En primer lugar, mencionó, que a lo largo de su escrito de contestación, en ninguna parte la demandada niega la existencia de la relación contractual entre ambas partes, es más, sostuvo que incluso invoca antecedentes que nada dicen relación con el objeto de este proceso para justificar su incumplimiento, lo que se puede observar si se analiza detenidamente cada una de sus afirmaciones.

Detalló, que en el acápite relacionado al financiamiento del proyecto que relata la contraria, ninguno de los antecedentes allí expuestos desvirtúan los hechos expuestos en la demanda, ya que si bien es efectivo de que el financiamiento del proyecto estaba fundamentalmente constituido con el aporte de los socios, equivalentes a un 20% en general, cabe señalar que el financiamiento inicial era del 10% ya sea con recursos propios o a través del a mencionada JAVE, pero que posteriormente en algunos casos se pedía más del 10% si el socio quería aportar más, no había impedimento alguno en ello.

Luego, en cuanto a los cupos para compra que se habrían completado el año 2014 en los miembros del ejército, dejando cupos disponibles para el público en general, sostuvo que ello es completamente falso. Asimismo, sobre el hecho de que se dejó unidades disponibles para el “público general”, afirmó que ello no es efectivo, y que, de hecho, en ninguna parte de la demanda se menciona dicha aseveración, lo que si afirma es que al no poder llenarse todos los cupos de reservas con gente del ejército para la compra de unidades, lo que se hizo fue ofrecerlas a particulares, especialmente unidades que quedaron liberadas por socios que no cumplieron con el pago de la reserva, pero con la diferencia que a los particulares se les exigió pagar un mayor porcentaje de la reserva.

Luego, refirió que la demandada relata los motivos que la habrían supuestamente llevado al cambio de la empresa de construcción para erigir los inmuebles reservados, pero, a tal efecto, mencionó nuevamente que ninguno de los hechos que se indican se relaciona con el contrato de reserva celebrado entre



ambas partes. Además, afirmó, que todos los hechos mencionados en este sentido por la demandada no son efectivos, y que si existiera alguna discrepancia de naturaleza comercial entre la demandada y su representada por los hechos que reclama, la forma de reclamar de los supuestos incumplimientos es a través de acciones judiciales, las que no han sido ejercidas en su contra a la fecha, ni tampoco en este procedimiento.

Indicó, que si sigue las afirmaciones de la demandada, podría interpretar que en la contestación se estaría prácticamente justificando su postura de no celebrar el contrato de compraventa y/o adjudicación en relación a los bienes reservados y que son objeto del juicio, lo que no es más que una vulgar autotutela, la que está proscrita en nuestro ordenamiento, por repugnar a los distintos principios que inspiran a nuestro sistema procesal, como el debido proceso.

Y finalmente, acotó, que es llamativo el tratamiento que le da la demandada a la relación existente entre las partes, por lo que corresponde también hacerse cargo de las distintas aseveraciones que se indican, en relación con el cómo se firmó la reserva en el proyecto Los Estandartes I.

Luego, prosiguió relatando, que no es efectivo que haya habido una mera “consignación” en la cuenta de la demandada y que eso le haya otorgado su calidad de socio, ello resulta absolutamente inverosímil, lo que hay es una multiplicidad de hechos y acciones que su representado tuvo que desplegar para adquirir la mencionada calidad de socio en la persona jurídica de la demandada, y siempre en cumplimiento de lo indicado en sus estatutos, tanto es así que la propia demandada incorporó al Sr. Prieto en su registro de socios, lo que acreditará en la oportunidad procesal pertinente, y lo que además es concordante con la propia actitud que desplegó la contraria a lo largo de toda la relación entre ambas desde el momento de haberse celebrado el contrato de reserva y su ingreso a la entidad.

En definitiva, sostuvo, que no es que se esté en presencia de una reserva que nace de manera espontánea, sino que ella nace como consecuencia del ofrecimiento que se hace de una Persona Jurídica sin fines de lucro constituida precisamente para proveer de una vivienda a sus asociados, entre los cuales se encuentra hoy en día su representado.

Asimismo, adujo que la demandada incurre en nuevas imprecisiones al describir la naturaleza jurídica del contrato de reserva. Así, asentó, que es efectivo que en el lter Contractual de la compraventa existe la posibilidad de que las partes celebren distintos instrumentos previo a la celebración de la compraventa propiamente tal, y es en ese lter donde se encuentra el contrato de reserva y la promesa de compraventa en ese preciso orden, lo que en ningún caso significaría



que dichos instrumentos carezcan de la naturaleza de contrato, tanto es así que el propio Código regula al segundo de ellos en el artículo 1554, y que por más que no lo llame contrato de promesa, ha sido nuestra vasta jurisprudencia y doctrina quien no tiene dudas de que lo que se regula en dicha norma es el contrato de Promesa.

Luego en relación al contrato de reserva, sostuvo que si bien este ha sido menos analizado en el ordenamiento por ser una institución mucho más de los tiempos modernos, ella por cierto que es admisible y existe en nuestra práctica inmobiliaria gracias al denominado principio de autonomía de la voluntad, hoy conocido como Autonomía privada, que permite a las partes celebrar contratos de la más diversa naturaleza, siempre y cuando estemos dentro de bienes que puedan ser lícitamente comercializados (objeto lícito). En efecto, explicó que el contrato consiste básicamente en la determinación por parte del futuro comprador del inmueble que adquirirá, obligándose la propietaria a apartar dichos bienes de su oferta comercial hasta la celebración del contrato de promesa o bien del contrato de compraventa definitivo, y para garantizar la seriedad de su oferta el futuro comprador adelanta parte del precio. De hecho, refirió, que tanto es el reconocimiento que hoy tiene el contrato de reserva diferenciado del contrato de promesa, que la propia Excma. Corte Suprema ha tenido la oportunidad de analizarlo, con ocasión del fallo dictado recientemente el 27 de diciembre de 2019, en causa rol 114-2019, en el cual SERNAC solicitaba la declaración de nulidad de cláusulas abusivas incorporadas en contratos de adhesión ofrecidos por Constructora Santa Beatriz S.A., correspondiente a los contratos de “Reserva de Vivienda” y de “Promesa de Compraventa”, en el cual finalmente es la propia Excma. Corte Suprema quien les reconoce no sólo la calidad de contratos a lo largo de todo el fallo (considerandos tercero, cuarto y octavo), sino que además les reconoce la calidad de contratos de adhesión por ser usualmente impuesto su contenido por las inmobiliarias vendedoras.

En todo caso, hizo presente, que este contrato de reserva es especialísimo para este caso en particular, porque no se está en presencia de una simple reserva para comprar ante una inmobiliaria, sino que es una reserva que se celebra para adquirir un bien raíz pero en calidad de socio de una organización, la que lo va a adjudicar en base a los valores abonados a cuenta del valor de adjudicación.

Despejado lo anterior, señaló que, si se continua con el análisis de la contestación respecto a la reserva, que según la demandada sería no más que una oferta del interesado en comprar, un acto jurídico unilateral del cual no se genera ninguna obligación contractual a menos que exista una aceptación seria de



la misma de parte del propietario, cabe entonces preguntarse, siempre en el escenario de que se acepta esa tesis, si hubiesen o no antecedentes que nos permitan concluir la existencia de dicha aceptación por parte de la propietaria. Agregó, que de ello resulta que, si se observa toda la actividad desplegada por parte de la demandada con posterioridad a la celebración de la reserva por parte de su representado, ello da cuenta de una manifestación inequívoca de la aceptación de esta oferta (en el entendido de que aceptamos la tesis de la contraria que sólo estaríamos frente a dos actos unilaterales que no generan obligaciones recíprocas a falta de aceptación), de hecho no sólo el Comité de Vivienda Los Estandartes le hizo llegar a su representado los formularios para realizar su reserva, sino que además aceptó el pago y le otorgó comprobante de que los fondos pagados lo fueron precisamente para cumplir los requisitos de ingreso en el Comité y de reserva del Condominio Los Estandartes I, y luego, todas las comunicaciones realizadas por parte del Comité a su nombre lo fueron en su calidad de socio que reservó unidades en el mencionado condominio, recibiendo la última comunicación de parte de la demandada a través de dos correos electrónicos de fecha 5 y 25 de marzo de 2020 respectivamente; por lo que, afirmó, resulta insólito que a estas alturas la demandada en su contestación venga prácticamente a desconocer no sólo su reserva, sino que su calidad de socio, lo que no es más que una muestra de su mala fe contractual.

Por último, en relación a la referencia que realiza al enriquecimiento sin causa la contraria y que cita en la demanda, sostuvo adujo que corresponde traer a colación un caso de similares características sobre el cual la Excm. Corte Suprema tuvo la oportunidad de pronunciarse, y donde finalmente se confirmó la sentencia dictada por la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago el 12 de abril de 2019, causa rol ICA Stgo. 6191-2018, en la cual se acogió el recurso de apelación deducido por el actor, y se resolvió el contrato de reserva celebrado entre Constructora Santa Beatriz S.A. y el actor, condenando a la demandada a restituir las sumas de dinero que recibió de la demandante, siendo de particular interés los siguientes considerandos, que citó:

“SEXTO: Que, en este orden de ideas, habiéndose acreditado la existencia del contrato de compraventa de cosa futura, el desistimiento del mismo y la obligación de restituir lo dado a dicho título, conforme los dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, en relación al artículo 1698 del mismo texto legal, pesa sobre la demandada la carga de probar el cumplimiento de las obligaciones por ella contraídas, esto es que restituyó los dineros recibidos a título de pago de reserva o en su defecto, que se suscribieron los contratos de promesa de



compraventa, compraventa y que operó la tradición del inmueble, cuestiones sobre las que no obra prueba alguna en juicio.

SÉPTIMO: Que, a mayor abundamiento, es necesario precisar que la restitución de lo pagado constituye un imperativo para la demandada, pues de otro modo se estaría frente a un enriquecimiento sin causa, desde que carece de motivo jurídico válido para hacerse con lo recibido de la demandante, sobre todo si ha reconocido la obligación de restituir los dineros en razón del desistimiento de reserva alegado por la actora.

OCTAVO: Que, conforme a los razonamientos anteriores, resulta procedente acoger la demanda, sólo en cuanto se accederá a la resolución del contrato de reserva N° 25294 celebrado entre las partes, debiendo la demandada de Constructora Santa Beatriz S.A., restituir la suma de dinero que recibió de la demandante y al que se obligó fundado en el desistimiento de compraventa del departamento 310 y estacionamiento 139 del edificio Dinamarca, condominio Reinos Nórdicos de la ciudad de la Serena, por la cantidad de \$6.454.001.-, a título de daño emergente.”

Concluyó su idea sosteniendo que, tal como se observa, los tribunales superiores de justicia reconocen no sólo la existencia de contratos como el de autos, sino que además entienden que mal podría existir retención de los fondos por parte de las propietarias mediando un desistimiento (que no es el caso de autos por cierto), ya que ello sería lisa y llanamente un enriquecimiento sin causa.

b) Modificación de acciones:

Luego de hacerse cargo de la contestación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, vino en ampliar, modificar y adicionar las acciones formuladas en la demanda, pero sin alterar la que es objeto principal del pleito, en el sentido que pasó a indicar.

En primer lugar, incorporó nuevos elementos que sustentan la acción de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios.

En este sentido, señaló que la acción principal de autos, de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, se funda en la constitución del Comité de Vivienda Los Estandartes y en la celebración de un contrato de reserva entre ambas partes. Pues bien, explicó que ello significa que la acción de cumplimiento forzado se funda en dos títulos, a saber, en el contrato de reserva ya citado, y además en los propios estatutos del Comité de Vivienda Los Estandartes, y que son los acompañados por la contraria en su escrito de réplica. Agregó, que esto significa que el incumplimiento de parte de la demandada se extiende a ambos instrumentos, y respecto a los estatutos es porque no se ha dado estricto cumplimiento a los fines estatutarios y que fueron precisamente la razón por la



cual se incorporó a dicho Comité su representado, esto es, el adquirir un inmueble dentro del Condominio construido por la demandada.

Además, recordó que, es en razón de la incorporación al Comité de Vivienda Los Estandartes que se le exige a su representado la celebración del ya conocido contrato de reserva, el cual fue suscrito el 20 de septiembre de 2017, y que es justamente el antecedente que dio origen al pago de los \$19.980.608 a cuenta del precio de la compraventa o valor de adjudicación sobre los inmuebles reservados.

Luego, indicó que se debe tener especial consideración que la razón de ser o *leitmotiv* de la constitución de la persona jurídica de la demandada fue únicamente para desarrollar un proyecto inmobiliario y luego proveer de viviendas a sus asociados, las cuales serían construidas por su encargo en el inmueble adquirido al Comando de Bienestar del Ejército de Chile, y considerando que se está frente a una persona jurídica sin fines de lucro, con sus estatutos constituidos bajo la forma de una organización comunitaria funcional. Refirió, que estos fines están expresamente señalados en sus estatutos, específicamente en el artículo 3° letra a), y que son dichos fines los que no se estarían cumpliendo respecto de esta parte.

Prosiguió sosteniendo, que tanto es así, que el propio documento de la reserva, el cual como se dijo fue generado por la propia demandada, le impone al sr. Prieto Bunster el aceptar el modelo de negocio del proyecto, así como los estatutos del Comité de Vivienda Los Estandartes, e inclusive le impone como obligación el no desistirse, so pena de no obtener la devolución de los montos pagados. Esto debido a que se incluye una cláusula que señala que “(...) sólo podré desistirme de la compra únicamente si presento un sustituto que me subrogue en mis derechos y obligaciones considerando los montos aportados, y los valores devueltos serán los mismos que fueron ingresados en la cuenta corriente”.

Indicó que, de hecho cabe mencionar que, tampoco es que acá corresponda que se celebre una compraventa común y corriente, sino que lo que corresponde jurídicamente es la celebración de un contrato de adjudicación de los inmuebles reservados, siendo ello compatible con la reserva realizada en una organización que no persigue fines de lucro, y que sus fines son las de proveer de vivienda a sus asociados; y, que tanto es así, que esa es la forma en que la demandada ha procedido a enajenar la totalidad de otro proyecto contiguo, correspondiente al Edificio Los Estandartes II, lo que acreditará en la oportunidad procesal pertinente.



Luego afirmó, que como ya ha señalado previamente, toda la actividad que desplegó la demandada a lo largo de toda la relación contractual entre ambas partes desde la fecha de la reserva, es conteste con su calidad de socio, manteniéndolo al tanto e informado de todas las etapas en que iba el proyecto, y con posterioridad a la reserva y a su ingreso como socio, su representado participó activamente en la organización en la calidad ya mencionada, asistiendo a la última asamblea realizada el 21 de junio de 2019, firmando el acta de asistencia, asamblea en la cual se adoptaron decisiones, pero que posteriormente fue dejada sin efecto por tener vicios en su convocatoria, siendo anulados sus acuerdos por resolución del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso.

Y por último agregó, que para efectos de contemplar cualquier futuro escenario posible, como si la demandada distrajera el bien sobre el cual se planteó el libelo haciendo imposible cumplir alguna sentencia favorable, y con el único objeto de no dejar en la más absoluta indefensión a su representado, es que vino en modificar y complementar la demanda solicitando en subsidio de la acción principal, que se condene a la demandada a la restitución íntegra de todos los fondos pagados por esta parte a cuenta del precio de compraventa o valor de adjudicación de las unidades reservadas, por la suma de \$19.980.608, cantidad que solicitó que sea reajustada desde la fecha en que se produjo dicho pago, a saber el 20 de septiembre de 2017, hasta el día de su pago efectivo, más intereses y costas, y que se le condene al pago de una indemnización por el daño emergente directo que supone el privar a su representado de la adquisición del inmueble respecto del cual celebró reserva, daño que se puede cuantificar comparando el precio de compraventa de los inmuebles reservados (2000 UF) y su valor actual de mercado, plusvalía de la cual habría sido privado ilegítimamente su representado sólo por el hecho de haberle sido desconocida la reserva por parte de la demandada.

Finalmente, explicó, que esta última petición tiene total relevancia debido a que, si no se condena a la demandada al pago de una indemnización a su representada por este mayor valor que habría obtenido de adquirir los inmuebles reservados, ello significaría en los hechos prácticamente premiar su incumplimiento con una mayor ganancia para sus dueños, ya que bien podrían haber contemplado absorber los costos de devolver los fondos abonados por los socios que reservaron a un menor valor, ello en la medida que las unidades hayan sido enajenadas a terceros por un mayor valor que el de la reserva, produciéndose un evidente enriquecimiento ilícito.



Por tanto, pidió que se tenga por evacuada la réplica en los términos expuestos, y en definitiva acoger la demanda en contra de Comité de Vivienda Los Estandartes, y declarar, además que:

En subsidio, y para el evento en que sea imposible acceder a la demanda principal por haberse desprendido la demandada de los inmuebles antes individualizados, solicitó que se condene a la demandada a la restitución íntegra de la totalidad de los montos pagados a cuenta del precio de la compraventa o adjudicación de las propiedades por parte de don Rodrigo Prieto Bunster, respecto de las cuales se celebró contrato de reserva, por la suma de \$19.980.608, cantidad que deberá ser reajustada desde la fecha en que se produjo dicho pago, a saber el 20 de septiembre de 2017, hasta el día de su pago efectivo, más intereses y costas, además del pago a título de indemnización del daño emergente y directo consistente en el mayor valor adquirido por el departamento 1601 desde la fecha de la reserva hasta la fecha de esta presentación.

V.- Del trámite de dúplica.

Mediante resolución de 6 de agosto de 2021, que se lee a folio 28, el Tribunal tuvo por evacuada la dúplica, en rebeldía de la demandada.

VI.- De la audiencia de conciliación.

El 14 de septiembre de 2021, según se lee del acta incorporada en el folio 32, a la fecha, hora y modalidad decretada en autos, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, decretada mediante resolución de 6 de agosto del año en curso, a folio 28, con la asistencia de la parte demandante, representada por su apoderado don Jaime Esteban Piña Alvear, cédula de identidad N° 16.881.163-2, y de la demandada, representada por su apoderado don Patricio Cavada Artigues, cédula de identidad N°4.275.972-4.

El Tribunal llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo, en atención a que el apoderado de la demandada expresó que su cliente le había informado que no tenía la intención de llegar a un avenimiento.

VII.- De la resolución que recibió la causa a prueba.

Por resolución de 28 de septiembre de 2021, que se lee en el folio 33, atendido el mérito de los antecedentes y lo prevenido en el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, se recibió la causa a prueba por el término legal y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1.- Objetivos de la constitución en el año 2011 del Comité de Vivienda Los Estandartes. Hechos y antecedentes, estatutos del mismo, requisitos para ser socio.

2.- Efectividad de ser o haber sido socio el demandante, don Rodrigo Fernando Pietro Bunster, del Comité de Vivienda Los Estandartes. Hechos y



antecedentes, fecha de ingreso, motivos y/o finalidad de su incorporación como socio.

3.- Efectividad de haberse celebrado entre el demandante, don Rodrigo Fernando Pietro Bunster, y la demandada, el Comité de Vivienda Los Estandartes, un contrato de reserva respecto del inmueble correspondiente al departamento N°1601, con una bodega y estacionamiento, del edificio Los Estandartes I, ubicado en la comuna de Viña del Mar. En su caso, naturaleza, fecha, condiciones y estipulaciones del mismo.

4.- Efectividad de haber cumplido las partes las obligaciones derivadas del contrato singularizado en el numeral anterior y aquellas emanadas de los estatutos señalados en el número 1. Hechos que darían cuenta de ello.

5.- En su caso, efectividad de haber sufrido la demandante daños y perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la demandada. Naturaleza y monto de los mismos.

6.- En su caso, efectividad que la demandada debe restituir a la demandante los montos señalados en la demanda de autos. Hechos y antecedentes.

Cabe señalar, que la referida resolución fue notificada por cédula al apoderado del demandado, don Patricio Cavada Artigues, el 3 de noviembre de 2021, según consta en estampe receptorial incorporado en el folio 34, por la receptora judicial actuante, doña Ana Luisa Bravo.

Por su parte, el apoderado de la parte demandante, se tuvo por expresamente notificado de la interlocutoria en comento, según consta en resolución de 3 de Marzo de 2022, que se lee en el folio 38.

VIII.- De la prueba rendida por la parte demandante.

Para acreditar los fundamentos de sus pretensiones, la parte demandante rindió las siguientes probanzas:

A.- Prueba instrumental:

1.- Carta reserva y declaración de intención voluntaria de participar en proyecto estandartes, de 20 de septiembre de 2017, suscrita por don Rodrigo Prieto Bunster; a folio 11 y 56.

2.- Solicitud de socio comité de vivienda Los Estandartes, de 20 septiembre de 2017, suscrita por don Rodrigo Prieto Bunster; a folio 56.

3.- Certificado de recepción de depósito, efectuado en la cuenta del Banco BCI del Comité de Vivienda Los Estandartes N° 10657096, por la suma de \$15.984.486, de 28 de septiembre de 2017, suscrita por don Aldo Giachetti Campbell, en calidad de tesorero del Comité de Vivienda Los Estandartes; copia del cheque serie 28306101-9676489 0917 049-1600-000, de 20 de septiembre



C-1207-2021

2017, del banco Security por la suma de \$15.984.486, a nombre del Comité de Vivienda Los Estandartes; y copia de comprobante de pago de SERVIPAG de 27 de septiembre de 2017 sucursal providencia, correspondiente a depósito BCI, tipo cuenta: cuenta corriente / Cta Vista – Documento otro Banco BCI, número cuenta 10657096, moneda CLP, monto 15.984.486, método de pago documento, cantidad doc 1; a folio 11 y 56.

4.- Certificado de recepción de depósito, efectuado en la cuenta del Banco BCI del Comité de Vivienda Los Estandartes N° 10657096, por la suma de \$3.996.122, de 28 de septiembre de 2017, suscrita por don Aldo Giachetti Campbell, en calidad de tesorero del Comité de Vivienda Los Estandartes; y copia de 2 cheques serie 28306101-9676487 HZN 049-1600-0000, de 20 de septiembre de 2017 del Banco Security, por la suma de \$3.996.122, y serie 28306101-9676489 HZN 049-1600-000, de 20 de septiembre de 2017, del banco Security por la suma de \$15.984.486, ambos cruzados a nombre del Comité de Vivienda Los Estandartes, con timbre de Comité de Vivienda Los Estandartes y estampado manual recibido conforme pago depto. 1601; a folio 11 y 56.

5.- Certificado de Directorio Comité de Vivienda Los Estandartes, de 31 de octubre de 2018, suscrito por doña Mariella Valdes Avila, Secretaria Municipal I. Municipalidad de Valparaíso; a folio 56.

6.- Correo electrónico de 6 de junio de 2019, enviado por ventas@losestandartes.cl a Rodrigo Prieto, a su casilla rprieto@templesa.cl, de asunto “Carta poder simple”, que adjunta documento “Poder simple cambio de nombre depto rodrigo prieto” de fecha 06 de Junio año 2019, y su adjunto; a folio 56.

7.- Correo electrónico datado el 17 de junio de 2019, que aparece enviado por ventas@losestandartes.cl a don Rodrigo Prieto, a su casilla rprieto@templesa.cl, de asunto “citación asamblea comité de vivienda los estandartes”; a folio 56.

8.- Copia autorizada del registro de Socios comité de Vivienda Los Estandartes con timbre secretaría municipal de la Municipalidad de Valparaíso, hasta el registro de socio N° 272; a folio 56.

9.- Listado de votantes de 21 de junio de 2019, correspondiente a asistentes a asamblea extraordinaria del comité de vivienda los estandartes, firmado por 92 Socios del Comité; a folio 56.

10.- Reducción a escritura pública de asamblea extraordinaria del Comité de Vivienda Los Estandartes, suscrita ante Notario de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, N° repertorio 25850-2019, protocolizado N° 2676, de 24 de junio de 2019; a folio 56.



11.- Correo electrónico de 26 de junio de 2019, enviado por ventas@losestandartes.cl a Rodrigo Prieto, a su casilla rprieto@templesa.cl, de asunto “informativo acta asamblea”, y su adjunto acompañado con el N° 10 anterior; a folio 56.

12.- Copia Estatuto comité de Vivienda Los Estandartes, con timbre Secretaría Municipal de Valparaíso de 2 de julio de 2019; a folio 56.

13.- Certificado personas dirigentes electos de organización Comité de Vivienda Los Estandartes, de 2 de julio de 2019, firmado por Iván Leiva Marambio, Secretario Municipal (S) de la I. Municipalidad de Valparaíso, y certificado de vigencia del Comité de Vivienda Los Estandartes, suscrita por el mismo secretario municipal (s) de la I. Municipalidad de Valparaíso don Iván Leiva Marambio; a folio 56.

14.- Correo electrónico de 13 de agosto de 2019, enviado por ventas@losestandartes.cl a Rodrigo Prieto, a su casilla rprieto@templesa.cl asunto “Informativo N°69 envía información cortinas Roller Sunlux”, en el cual se adjunta documento que envía información oferta cortina Roller Sunlux, y su adjunto; a folio 56.

15.- Correo electrónico de 5 de marzo año 2020, enviado por ventas@losestandartes.cl a Rodrigo Prieto, a su casilla rprieto@templesa.cl Asunto: “Propuesta Banco BCI, Crédito Hipotecario”, en la cual se adjunta carta de 2 de marzo de 2022 dirigida a Comité de Vivienda Los Estandartes remitente Vivian Nazal Zedana folio 56.

16.- Correo electrónico de fecha 25 de Marzo año 2020, enviado por ventas@losestandartes.cl a Rodrigo Prieto, asunto “INFORMATIVO 74; a folio 56.

17.- Copia de informativo, emitido por el Grupo Gestor encargado de la ejecución del Edificio Los Estandartes I, de fecha 14/11/2013, dirigido a Franco Gallardo Vergara; a folio 56.

B.- Prueba testifical:

Por otro lado, la parte demandante rindió la siguiente prueba testifical, cuya lista de testigos fue acompañada en el folio 46 de autos.

1.- Doña Lorena Andrea Quevedo González, cédula de identidad N° 8.866.747-6, Ingeniera Comercial, domiciliada en Felipe Cubillos 1784, casa 18, Lo Barnechea; quien, previamente juramentada, depuso al tenor del auto de prueba de la presente causa, en audiencia de 3 de agosto de 2022, según se lee del acta que obra a folio 65, y declaró lo siguiente:

Al punto de prueba N° 1: La testigo declaró: *“Que uno pudiera comprar una propiedad, los requisitos para ser socios eran ser mayor de edad y vivir en la V Región. Esto lo sé porque yo soy socia también de ese Comité”.*



Repreguntada:

Para que diga la testigo, si sabe dónde o qué propiedades vendía o se encargaba de construir el Comité de Viviendas Los Estandartes; la testigo contestó: *“Corresponde a un proyecto que está ubicado en la V Región”*.

Para que precise, a qué tipo de proyecto se refiere y la comuna en donde queda ubicado; la testigo contestó: *“Es un proyecto de departamentos ubicados en Valparaíso”*.

Para que diga la testigo, desde cuándo ella es socia en el Comité de Viviendas; la testigo contestó: *“Desde el 2018”*.

Para que diga la testigo, qué tuvo que hacer ella para poder ser parte del Comité. Si tuvo que cumplir algún requisito previo a su admisión o si se le exigió algo para poder admitirla en el Comité; la testigo contestó: *“Lo que se me exigió fue lo mismo que nombré hace un rato atrás, ser mayor de edad y vivir en la V Región. Con estos antecedentes el Comité aceptó mi participación”*.

Para que diga la testigo si ella ha asistido a Asambleas de socios del Comité; la testigo contestó: *“Sí, he asistido a una Asamblea”*.

Al punto de prueba N° 2: La testigo declaró: *“Sí, es socio desde el 2017, además participamos juntos en esa Asamblea que yo les dije que había participado. El motivo o finalidad es adquirir una vivienda. Como dije anteriormente participamos juntos en esa Asamblea, además en todos los mails que el Comité de Viviendas envía estaba presente Rodrigo Prieto”*.

Al punto de prueba N° 4: La testigo declaró: *“A mí me consta que él entregó al Comité el valor de UF 750 más cuatro millones de pesos aproximadamente, correspondientes a parte del valor del departamento”*.

Repreguntada:

Para que diga cómo le consta; la testigo contestó: *“Porque él me mostró el documento”*

Para que diga, si sabe, si el Comité de Viviendas Los Estandartes ha cumplido su parte en el contrato de reserva con don Rodrigo Prieto; la testigo contestó: *“No, no ha cumplido, ya que a la fecha aún no le entregan el departamento a pesar de las gestiones que él ha realizado con su Banco para adquirir un crédito hipotecario y pagar la diferencia adeudada”*.

Para que diga si el Comité ha cumplido respecto de don Rodrigo Prieto sus obligaciones estatutarias que dicen relación con la finalidad del Comité; la testigo contestó: *“No, no ha cumplido, ya que a la fecha aún no le hace entrega de su departamento, porque él me lo ha informado, siendo que a mí ya me hicieron entrega del mío”*.



Para que diga la testigo, cuándo le hicieron entrega de su departamento; la testigo contestó: *“En Junio de 2021”*.

Al punto de prueba N° 5: La testigo declaró: *“Sí, ha sufrido daños y perjuicios ya que no ha podido arrendar u ocupar ese departamento, además de todos los malos ratos que ha pasado producto de este atraso, lo sé porque él me lo ha comentado y porque según los antecedentes que hemos hablado hoy día efectivamente ha pasado mucho tiempo para que se concrete la entrega. Yo creo que los montos corresponden a un arriendo mensual de a lo menos 12 meses, el costo de los abogados y de los malos ratos que ha pasado producto de esto. Además quiero comentar que mi marido Ernesto Jeame, también está en la misma situación, por eso es que conozco de tan cerca el detalle”*.

Repreguntada, para que diga la testigo cómo conoció a don Rodrigo Prieto; la testigo contestó: *“Lo conocí en el Comité de Viviendas en la Asamblea y además hemos visto algunos negocios juntos de seguros”*.

2.- Doña Antonia Jeame Quevedo, cédula de identidad N° 19.893.533-6, Ingeniera Comercial, domiciliada en Felipe Cubillos 1784, casa 18, Lo Barnechea; quien, previamente juramentada, depuso al tenor del auto de prueba de la presente causa, en audiencia de 3 de agosto de 2022, según se lee del acta que obra a folio 65, y declaró lo siguiente:

Al punto de prueba N° 1: La testigo declaró: *“Era para proveer viviendas a miembros del Ejército, luego se abrió posibilidad para que particulares pudieran ser parte. El requisito era ser mayor de 18 años y residir en Valparaíso. Esto lo sé porque soy socia del Comité desde el 2018”*.

Repreguntada:

Para qué se hizo socia la testigo del Comité; la testigo contestó: *“Para comprar un departamento”*.

Para que diga la testigo, qué tipo de proyectos inmobiliarios y dónde se ubicaban los departamentos que vendía el Comité; la testigo contestó: *“Eran edificios con departamentos de 2 a 3 dormitorios y se ubicaban en Recreo Alto, Viña”*.

Para que diga la testigo, si ella ya recibió su propiedad; la testigo contestó: *“Sí, yo ya recibí mi propiedad el año pasado, si no me equivoco en Julio”*.

Al punto de prueba N° 2: La testigo declaró: *“Sí es efectivo, Rodrigo Prieto sí es socio del Comité. Lo que yo sé es que entró el 2017, con la misma finalidad de comprar un departamento, eso lo sé porque yo también soy socia y me llegaban las actas de la Asamblea donde salía el nombre de Rodrigo registrado como socio”*.

Repreguntada:



Para que diga la testigo, por qué medio le llegaban las actas de la Asamblea que ha mencionado; la testigo contestó: *“Vía e mail”*

Al punto de prueba N° 4: La testigo declaró: *“Yo sé que a Rodrigo Prieto no le entregaron el departamento, no se cumplió por parte del Comité. Rodrigo Prieto sí cumplió su obligación, él pagó un pie de 750 UF, más 4 millones de pesos. Esto lo sé porque conozco a Rodrigo porque es socio del Comité igual que yo y él me lo comentó”*.

Repreguntada:

Para que diga la testigo, si sabe, si el Comité ha cumplido o ha dejado de cumplir con las obligaciones a que hizo referencia respecto de otros socios del Comité; la testigo contestó: *“Yo sé que tampoco le entregaron el departamento a Ernesto Jeame, el cual también está en juicio por otro departamento, Ernesto Jeame me lo comentó”*.

Para que diga la testigo cuál es su relación con Ernesto Jeame; la testigo contestó: *“Es mi papá”*.

3.- Don Gonzalo Velasco Donoso, cédula de identidad N° 13.658.106-6, arquitecto, domiciliado en Manuela Cañas 2576 Vitacura; quien, previamente juramentado, depuso al tenor del auto de prueba de la presente causa, en audiencia de 3 de agosto de 2022, según se lee del acta que obra a folio 65, y declaró lo siguiente:

Al punto de prueba N° 1: El testigo declaró: *“El Comité se constituyó para ofrecer viviendas en los proyectos Los Estandartes a miembros del Ejército. Cuando se constituyó el requisito era, entiendo, formar parte del Ejército y después se abrió a otros sin ese requisito y ser mayor de edad y tener residencia en Valparaíso. Esto me lo comentó Rodrigo y además soy uno de los arquitectos del proyecto Los Estandartes.”*.

Repreguntado:

Para que diga con qué fecha ingresó al proyecto como arquitecto aproximadamente; el testigo contestó: *“Este proyecto lleva varios años, sinceramente no me acuerdo exactamente la fecha, debe haber sido el año 2017-2018, pero el proyecto partió mucho antes, el 2008”*.

Para que diga el testigo, dónde, si sabe el barrio y la comuna se ubicaban los proyectos que ejecutaba el Comité Los Estandartes; el testigo contestó: *“Sí, es en Viña del Mar, sector Recreo Alto, son dos edificios, Los Estandartes I y II, los proyectos del Comité”*.

Al punto de prueba N° 2: El testigo declaró: *“Sí, Rodrigo entró el año 2017 como socio, con finalidad de comprar el departamento 1601, más un estacionamiento, más una bodega, pagó alrededor de 15 millones de pesos en*



ese minuto y le entregaron una carta que acreditaba el pago y el compromiso de la entrega del departamento, lo sé porque Rodrigo me lo comentó. El monto era 750 UF más 4 millones, yo creo que era más de 15 millones”.

Repreguntado:

Para que diga el testigo en qué circunstancias el señor Prieto le comentó lo que ha mencionado; el testigo contestó: *“Con Rodrigo permanentemente estamos conversando porque tenemos una relación profesional por ese proyecto y otros que vemos en paralelo”.*

Para que diga el testigo, en qué consiste esa relación profesional; el testigo contestó: *“En el fondo tratamos de generar proyectos inmobiliarios, nosotros como arquitectos y él como gestor y asesor inmobiliario”.*

Para que diga el testigo, qué problemas vio en la ejecución del proyecto durante el tiempo en que trabajó como arquitecto para el Comité de Viviendas Los Estandartes ; el testigo contestó: *“El principal problema era que quebró la Constructora, entonces, demoraron en terminar el proyecto y eso de la mano de un desorden administrativo del proyecto”.*

Al punto de prueba N° 4: El testigo declaró: *“Ambas partes firmaron el contrato, Rodrigo pagó lo que le indicaron y el Comité está en un incumplimiento porque no le han entregado el departamento, la bodega y el estacionamiento, lo sé porque como nos conocemos y hablamos permanentemente, Rodrigo me comentó que hasta el día de hoy el Comité brilla por su ausencia y no ha concurrido a la entrega de las unidades*

Repreguntado:

Para que diga el testigo, si sabe de otros socios respecto de quienes el Comité no ha cumplido; el testigo contestó: *“Sí, sé de este mismo caso con Ernesto Jeame y también declaré por la parte de Ernesto, lo sé porque somos socios con Ernesto y desarrollamos juntos este proyecto”.*

Para que diga el testigo, si él fue o es socio del Comité de Viviendas Los Estandartes; el testigo contestó: *“Ninguna de las anteriores, no”.*

Al punto de prueba N° 5: El testigo declaró: *“Sí sufrió daños y perjuicios. El monto son 750 UF más cuatro millones de pesos, que están hace 5 años sin dar intereses, sin aumento en UF, en el fondo al no poder recibir el departamento no ha podido tener una rentabilidad de éste por concepto de arriendo y gasto en abogados, tiempo y desgaste emocional de estar metido en este tema”.*

Repreguntado:

Para que diga cómo le consta lo que ha indicado; el testigo contestó: *“El tema relacionado con los interés y la valorización de la UF es una realidad que uno ve diariamente en la televisión y en la vida diaria por el sobre costo de todo”.*



4.- Don Ernesto Jesse Jeame Barrueto, cédula de identidad N° 8.247.480-3, Arquitecto, domiciliado en Felipe Cubillos 1784, casa 18, Lo Barnechea; quien, previamente juramentado, depuso al tenor del auto de prueba de la presente causa, en audiencia de 3 de agosto de 2022, según se lee del acta que obra a folio 65, y declaró lo siguiente:

Al punto de prueba N° 1: El testigo declaró: *“El Comité se constituyó para un beneficio del personal del Ejército, de adquirir una vivienda en este proyecto que se armó a través del Comité, en un principio, cuando se llenaron los cupos de la gente del Ejército se abrió la oferta a gente civil. Los requisitos para ser socio es ser mayor de edad y tener domicilio en la comuna de Valparaíso, porque el Comité estaba inscrito en la comuna de Valparaíso. Yo participé en este proyecto desde el origen, este proyecto partió el 2008, con toda una parte previa de ver la factibilidad del proyecto, luego el 2011 se constituyó el Comité, porque ahí se hizo la compra de los terrenos y luego, pasaron desde el 2011 en adelante que se llevó a cabo el proyecto hasta hace dos años que empezaron las entregas de los departamentos”.*

Repreguntado:

Para que diga el testigo, cual fue específicamente su participación en el proyecto; el testigo contestó: *“Mi participación es ser parte del equipo de arquitectos del proyecto, en el fondo participamos en el desarrollo de éste”.*

Para que diga el testigo, hasta qué fecha fue su participación en el proyecto, aproximadamente; el testigo contestó: *“Haciendo memoria yo creo que fue marzo de 2020, que se hizo la recepción final y copropiedad del edificio”.*

Para que diga el testigo, dónde se ubicaban los proyectos para los cuales realizó su asesoría al Comité, el barrio y la comuna y si conoce el nombre del proyecto; el testigo contestó: *“El barrio es Recreo Alto, la comuna Viña del Mar, el nombre del proyecto es Estandartes I y Estandartes II”.*

Al punto de prueba N° 2: El testigo declaró: *“Es efectivo, Rodrigo es socio del Comité. Rodrigo entró el 2017, yo también soy parte del Comité, por eso lo sé, él entró el 2017, él entró antes que yo, la finalidad es la adquisición de un departamento, que finalmente es la finalidad del Comité, valga la redundancia”.*

Repreguntado:

Para que diga el testigo, hace cuánto él es socio del Comité; el testigo contestó: *“Ingresé el 2018, no me acuerdo exacto la fecha, marzo puede haber sido, no lo tengo 100% claro”.*

Para que diga el testigo, para qué ingresó él al Comité de Viviendas Los Estandartes; el testigo contestó: *“Mi ingreso fue por la misma razón, adquirir un departamento en el proyecto”.*



Al punto de prueba N° 4: El testigo declaró: *“Rodrigo Prieto, cuando se hizo parte como socio del Comité de Viviendas, él firmó su ingreso al Comité y el Comité le dio su aceptación, también, luego se firmó el contrato de reserva del departamento, en el cual Rodrigo hizo el pago del pie de éste, lo que he conversado con Rodrigo, me ha comentado que eran 750 UF y más 4-5 millones de pesos, no me acuerdo la cifra exacta, con lo cual quedaba OK con esa parte, porque el resto lo iba a financiar vía crédito bancario. Ahora me voy a la otra parte, el Comité no cumplió su parte ya que el edificio se encuentra terminado desde el 2020 y no le ha hecho entrega del departamento a Rodrigo Prieto”.*

Repreguntado:

Para que diga el testigo, si sabe de otras personas a quienes el Comité de Viviendas Los Estandartes no le ha entregado su departamento; el testigo contestó: *“Sí, tengo la certeza, porque yo soy una de las personas a quien no le han entregado el departamento, sé que hay otros departamentos no entregados, por otras razones, porque no han podido conseguir crédito bancario de la parte que les falta por pagar, pero en mi caso, el departamento se encuentra pagado en un 100%”.*

Para que diga el testigo, qué unidades él reservó y en qué proyecto del Comité de Viviendas Los Estandartes; el testigo contestó: *“Por la Ley de Comité de Viviendas uno puede adquirir una sola unidad en el proyecto y mi unidad es el 202 del Estandartes II”.*

Para que diga el testigo, qué respuesta, si es que la ha recibido, le han dado del Comité de Viviendas Los Estandartes para no cederles sus propiedades reservadas; el testigo contestó: *“No me han dado respuesta y por esa razón estoy en una situación parecida o la misma de don Rodrigo Prieto”.*

Para que diga el testigo si el Comité de Viviendas Los Estandartes ha cumplido su finalidad de sus estatutos respecto del señor Rodrigo Prieto; el testigo contestó: *“No rotundo, porque como nos encontramos en una situación igual lo hemos comentado”.*

Al punto de prueba N° 5: El testigo declaró: *“Sí absolutamente, como comenté en las respuestas anteriores, él había aportado un pie de 750 UF, más 5 millones de pesos, aquí se empiezan a conformar todos los temas, todo ese dinero puesto en el año 2017, cinco años después tiene intereses, después él, al no recibir su departamento desde marzo de 2020, lo pudo haber tenido arrendado y un arriendo de este tipo de departamento son más menos 500 mil pesos mensuales, todos los gastos comunes no pagados, las contribuciones no pagadas que se han ido acumulando, Rodrigo no las ha podido pagar porque no es el propietario aún, luego Rodrigo me comentó que pareciera que su departamento*



está ocupado, entonces tiene un desgaste natural del uso, el comprador supuestamente iba a recibir un departamento nuevo y además todo el tema de abogados que ha tenido que contratar para poder llevar adelante recuperar el departamento y por último el daño moral que ha significado durante dos años Y medio estar preocupado del tema y tratando de lograr que le entreguen su departamento”.

Repreguntado:

Para que diga el testigo, cómo conoció a don Rodrigo Prieto; el testigo contestó: *“A Rodrigo lo conocí por una relación profesional que tenemos, esta relación nació con el origen de este proyecto y hemos mantenido una relación profesional en otros proyectos de otra índole, inmobiliarios, pero no en relación a los Comités de Viviendas”.*

Para que diga el testigo, cuál es la frecuencia con la que mantiene contacto con el señor Rodrigo Prieto; el testigo contestó: *“Es variable, ya que a veces nos juntamos una vez a la semana u otras veces cada 15 días y normalmente conversamos por este tema que nos convoca a los dos, que es tratar de que nos entreguen nuestros departamentos a través de estos juicios entablados al Comité de Viviendas”.*

Para que diga el testigo, si durante el tiempo que conoce a don Rodrigo Prieto, lo ha visto afectado de alguna manera por el incumplimiento del Comité de Viviendas que lo llevó a este juicio; el testigo contestó: *“Sí, lo he visto afectado por esta situación y lo demuestra la constante conversación que tenemos por ella, la verdad es que genera una angustia constante, se siente él pasado a llevar porque en el fondo él jamás pensó que no le iban a cumplir un contrato”.*

5.- Don José Adolfo Pacheco Navarrete, cédula de identidad N° 13.384.317-5, Jefe Obras, domiciliado en Cachapoal 476-B Achupallas, Viña del Mar; quien, previamente juramentado, depuso al tenor del auto de prueba de la presente causa, en audiencia de 4 de agosto de 2022, según se lee del acta que obra a folio 68, y declaró lo siguiente:

Al punto de prueba N° 1: El testigo declaró: *“Con respecto a lo que se me consulta, debo señalar que trabajé en la constructora del edificio Los Estandartes N° 1 y 2, ubicado en Calle Del Agua, Recreo en esta ciudad, esto fue aproximadamente en el año 2017, y en esa oportunidad conocí a don Rodrigo Prieto, quien era socio de la Inmobiliaria Los Estandartes y lo hicieron ser partícipe del proyecto. En esa calidad y esa oportunidad él adquirió un departamento, creo que fue en el piso N° 1, consignado con el N° 1601 en la Torre denominada Estandartes N° 1”.*

Repreguntado:



Para que diga, con que objeto se constituyó el comité de vivienda Los Estandartes; el testigo contestó: *“Con el objetivo de construir viviendas o departamentos”*.

Para que diga, si conoce, cuáles eran los requisitos para ser socios del comité; el testigo contestó: *“Los requisitos exactos, los desconozco.”*

Para que diga, como se llamaba o de quien era la empresa constructora para la cual trabajaba, en el proyecto Los Estandartes; el testigo contestó: *“La empresa que estaba a cargo de la construcción del Comité Los Estandartes, para la cual trabajo se llama Construcciones Marcone Spa. Y su representante legal es Rodolfo Marcone Llano”*.

Al punto de prueba N° 2: El testigo declaró: *“Efectivamente por lo que tengo conocimiento don Rodrigo Fernando Prieto Bunster fue socio del comité de Vivienda Los Estandartes, para poder adquirir una propiedad, que correspondía a un departamento, por lo que él cancelaba lo que le correspondía en esa calidad. Me consta lo que señalo porque en una oportunidad, cuando se realizó una reunión, me mostró un documento de los pagos efectuados por el departamento, que correspondía a la suma de dieciséis millones de pesos aproximadamente, con posterioridad me exhibió otro documento con un pago de cuatro millones más aproximando”*.

Al punto de prueba N° 3: El testigo declaró: *“Efectivamente se realizó un contrato de reserva entre don Rodrigo Prieto y el Comité Los Estandartes, documento que me fue exhibido en su oportunidad por el demandante, en el cual se señalaba la fecha, no sé exactamente pero era del año 2017, desconociendo naturaleza y antecedentes del mismo, solo sé que el requisito para optar a un departamento era la cantidad de dieciséis millones para poder reservar el departamento”*.

Al punto de prueba N° 4: El testigo declaró: *“No se ha cumplido con lo estipulado, ya que hasta la fecha tengo conocimiento que no ha sido entregado el departamento de don Rodrigo Prieto. Desconozco antecedentes del incumplimiento por parte del comité. Me consta porque hace poco tiempo fui al edificio y todavía está desocupado el departamento signado a don Rodrigo Prieto, entre otros que también están desocupados y no entregados.”*

6.- Don Rodolfo Gerardo Marcone Llanos, cédula de identidad N° 8.633.566-2, empresario, domiciliado en Los Laureles Parcela 54-B Limache; quien, previamente juramentado, depuso al tenor del auto de prueba de la presente causa, en audiencia de 4 de agosto de 2022, según se lee del acta que obra a folio 68, y declaró lo siguiente:



Al punto de prueba N° 1: El testigo declaró: *“Con respecto a lo que se me consulta, señalo que cuando ingresé al Comité Viviendas Los Estandartes, en el año 2016, para los efectos de hacer los trámites para poder realizar la construcción de los edificios. Ahí me enteré del objetivo de construir departamentos a bajo costo, aprovechando una franquicia que tenía el ejército para sus funcionarios, el que le ofrecía terrenos para la construcción de proyectos habitacionales. Me dieron la posibilidad de participar del comité, no siendo militar, por ser la empresa que construía los edificios. Me hice socio, fui aceptado como socio y participé de las reuniones generales de socios, más las reuniones semanales que tenía como constructora”.*

Repreguntado, para que diga, si conoce, cuáles eran los requisitos generales que exigía el comité de vivienda para ser socio; el testigo contestó: *“Principalmente ser funcionario del ejercito activo o en retiro, o vinculado con las fuerzas armadas, vivir en Valparaíso, poder cancelar la reserva y calificar ante la entidad bancaria”.*

Al punto de prueba N° 2: El testigo declaró: *“Efectivamente don Rodrigo Prieto fue es socio del Comité Los Estandartes, ingresando aproximadamente en el mes de agosto o septiembre del año 2017, y la finalidad del ingreso fue completar los fondos que se requerían para la construcción del edificio y, eso se produjo porque dentro del mismo proyecto habían espacios muertos o inutilizados que fueron transformados en departamentos, creando seis departamentos adicionales al proyecto original. Eso se dio con personas vinculadas al proyecto”.*

Repreguntado el testigo, para que diga, que motivos en general tenían las personas que se acercaban a ser socios del comité, incluyendo al señor Prieto; el testigo contestó: *“La diferencia de un comité a un proyecto inmobiliario es definitivamente el costo. Estos departamentos partieron con un costo de UF2000, más la reserva de UF150.000 con la incorporación al comité, valor que, inferior a un 40% de las ofertas inmobiliarias del sector. El otro factor importante era la ubicación, que en este caso, era muy buena porque se encuentran en Recreo cerca de Agua Santa, con conectividad a diferentes lados, tanto Santiago, Viña etc. En resumen teníamos un mejor precio que el mercado, una buena construcción, conectividad, lo que hacía muy interesante el incorporarse al comité. Señalo que muchas personas externas querían comprar pero como el comité estaba constituido y completo, no había vacantes. El objetivo principal era la compra de vivienda o segunda en el caso de las personas que ya tenía una”.*

Al punto de prueba N° 3: El testigo declaró: *“Es efectivo que se realizó un contrato de reserva entre don Roodrigo Prieto y el Comité de Vivienda Los Estandartes, de hecho lo realizamos casi en forma paralela, y es fácil saberlo*



porque existe un registro que está legalizado y protocolizado en Servel, donde se encuentra toda la lista de los socios del comité. Hay una carta de aceptación del equipo gestor cuando uno era aceptado, documento firmado por el presidente de la época don Claudio Torres Benzi. Todo eso me consta porque yo realicé el mismo procedimiento”.

Repreguntado el testigo, para que diga, a que se obligaban cada una de las partes, al momento de firmarse una reserva; el testigo contestó: *“Uno a cumplir con los compromisos económicos, dar la reserva, asistir a las reuniones, ser sujeto del crédito para poder optar al pago final, y el comité entregar el departamento en forma oportuna con la calidad comprometida y tiempo y calidad y toda la tramitación legal, correspondiente a la adjudicación y entrega de escritura pertinente, lo que incluía las bodegas y estacionamiento, con roles independientes. Me consta lo señalado por ser socio de la cooperativa, que pagar la reserva y pagar parte del departamento, no siendo entregado”.*

Al punto de prueba N° 4: El testigo declaró: *“Claramente por lo ya señalado anteriormente, no se cumplió con la entrega de los departamentos, menos con la escrituración. Me consta esto porque a mí no me entregaron nada porque no me entregaron nada. También lo sucedido a don Rodrigo Prieto y a don Ernesto Jeame, a quienes tampoco se le entregó el departamento y escritura, estando totalmente pagados, y eso me consta mucho más, ya que se realizó una reunión cuando faltaba dinero para terminar el edificio y se nos solicitó adelanto para poder dar cumplimiento a la terminación de los edificios”.*

Repreguntado el testigo para que diga, como conoció a don Rodrigo Prieto; el testigo contestó: *“Lo conocí casualmente cuando yo construía el edificio "Cielo Abierto" en Valparaíso, a fines del año 2015. Él estaba con un arquitecto viendo unas construcciones, haciendo cotizaciones, cuando llegaron al edificio que yo estaba construyendo y toco la suerte que el arquitecto habíamos sido compañeros de curso en Limache. Me invitaron a participar en la licitación de los dos edificios de Los Estandartes, comencé a participar en reuniones técnicas para la adjudicación del proyecto de los edificios. Todo esto en las oficinas que tenían en Santiago”.* _

7.- Don Fernando Gschwender, cédula de identidad N° 8.734.517-3, arquitecto, domiciliado en Los Maitenes 16390 casa 16, Colina; quien, previamente juramentado, depuso al tenor del auto de prueba de la presente causa, en audiencia de 3 de octubre de 2022, según se lee del acta que obra a folio 101, y declaró lo siguiente:

Al punto de prueba N° 1: El testigo declaró: *“No conozco los antecedentes que se me consultan”.*



Al punto de prueba N° 2: El testigo declaró: *“En efecto, era socio del Comité y me consta porque soy el arquitecto del conjunto y uno de mis socios también era socio del mismo comité y eran tema recurrente en conversaciones la fecha de ingreso la desconozco y la finalidad era participar de la comunidad y adquirir departamentos. Se contrató en mi oficina este proyecto y era una institución del ejército y en esas circunstancias entendíamos cómo funcionaba ya que era comité de viviendas, mi función era de desarrollo del proyecto y participe hasta que se terminó el proyecto y se inscribió ante el Conservador el año 2019 a 2020”.*

Al punto de prueba N° 3: El testigo declaró: *“Por las conversaciones que yo escuche sí, hubo contrato, Rodrigo era socio y firmó un contrato de reserva por el departamento aludido y su estacionamiento, no recuerdo la fecha, había pago de cuotas durante la construcción del edificio, las que eran cuotas de comité y no recuerdo su monto, lo que me consta por conversaciones entre Rodrigo Prieto, Ernesto Geame y mi persona que se producían en mi oficina de manera regular dado que Rodrigo era gestor inmobiliario y dentro de otros proyectos con él, tocábamos el tema. Lo que sé, es que se pagaban cuotas antes y después del inicio de la construcción. Entiendo que las primeras cumplen la función de pie y la segundas financian el resto de proyecto”.*

Al punto de prueba N° 4: El testigo declaró: *“Solo por conversaciones, me consta cuando terminamos del gestionar la copropiedad inmobiliaria y que permitía enajenar los departamentos, el tema era el momento en que recibirían sus departamentos ya que no había temas pendientes. Luego de esto la entrega nunca se hizo, porque el comité aludía a problemas financieros por la quiebra de la constructora y con esos departamentos pretendía que se cubrieran las deudas. En definitiva el departamento hasta la fecha no se entregó”.*

Al punto de prueba N° 5: El testigo declaró: *“Él se vio afectado en cuanto el departamento no pudo arrendarlo, que era su fin, y hasta la fecha no ha podido percibir dicho ingreso, lo que a mí calculo a la fecha de haberse entregado a lo menos a perdido una suma no inferior a \$300.000 por cada mes, de arriendo del mismo departamento ubicado en el sector de Recreo Alto, en calle Del Agua, Viña Del Mar entre las calles René Pienovi y Calle Nueve, sin perjuicio del costo del departamento el cual fue pagado en su totalidad, sin considerar los gastos judiciales del presente juicio.”.*

C.- Prueba confesional:

La parte demandante citó a absolver posiciones a don Jacinto Meza Duran, en calidad de representante legal de la demandada Comité de Vivienda Los Estandartes, quien debidamente notificado por cédula, por intermedio de su apoderado, según consta en estampes receptoriales de 23 de agosto y 21 de



septiembre de 2022, de folios 72 y 81, no compareció en primera ni segunda citación, conforme dan cuenta las certificaciones efectuadas el 1 de septiembre y 7 de octubre de 2022, de los folios 76 y 84

En virtud de lo anterior, mediante resolución de 14 de octubre de 2022, que se lee en el folio 86, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, se tuvo por confesa a la demandada de todos aquellos hechos que estén categóricamente afirmados en el pliego de posiciones acompañado, el que se abrió y fue agregado en el folio 87 de autos, cuyo contenido es el siguiente:

1.- Para que diga cómo es efectivo que el Comité de Vivienda Los Estandartes se constituyó para proveer a sus socios de inmuebles.

2.- Para que diga cómo es efectivo que el Comité de Vivienda Los Estandartes encargó la construcción de los edificios Los Estandartes I y II, ubicados en el sector de Recreo, Viña del Mar.

3.- Para que diga cómo es efectivo que la construcción de los edificios Los Estandartes I y II, fue encargada en parte a la empresa de don Rodolfo Marcone.

4.- Para que diga cómo es efectivo que el Comité de Vivienda Los Estandartes, ofreció a don Rodrigo Prieto Bunster reservar un departamento, estacionamiento y bodega en el Edificio Los Estandartes I.

5.- Para que diga cómo es efectivo que don Rodrigo Prieto Bunster solicitó unirse al Comité de Vivienda Los Estandartes en el mes de septiembre del año 2017

6.- Para que diga cómo es efectivo que en el mes de septiembre de 2017, el Comité de Vivienda los Estandartes aprueba su ingreso en calidad de socio.

7.- En el caso de que la respuesta a la pregunta n° 6 no sea afirmativa, para que diga si reconoce el documento acompañado con el número cinco a folio 2 de estos autos, correspondiente a copia del libro de socios del Comité de Vivienda Los Estandartes. Acto seguido, para que diga quién es el socio anotado con el número 263 [página 13 del documento).

8.- Para que diga cómo es efectivo que para ingresar al Comité de Vivienda Los Estandartes, don Rodrigo Prieto tuvo que abonar el pie del monto que correspondería a su departamento, estacionamiento y bodega reservados en el edificio Los Estandartes I.

9.- Para que diga cómo es efectivo que don Rodrigo Prieto Bunster cumplía, a la fecha de su ingreso al Comité de Vivienda Los Estandartes, con todos los requisitos para ser socio de dicha organización.

10.- Para que diga cómo es efectivo que el sr. Rodrigo Fernando Prieto Bunster abonó al Comité de Vivienda Los Estandartes la suma total de



\$19.980.608 en el mes de septiembre de 2017, equivalentes a 750 Unidades de fomento a esa fecha, para adquirir el departamento M° 1601, una bodega y un estacionamiento en el Edificio Los Estandartes I.

11.- Para que diga cómo es efectivo que don Aldo Giachetti Campbell, cumplía labores de tesorero del Comité de Vivienda Los Estandartes en el año 2017.

12.- Para que diga cómo es efectivo que con fecha 20 de Septiembre 2017, el comité de vivienda los estandartes celebró un contrato de reserva con el sr. Prieto Bunster respecto del departamento 1601, una bodega y un estacionamiento del Edificio Los Estandartes 1.

13.- Para que diga cómo es efectivo que el Comité de Vivienda Los Estandartes le informó a don Rodrigo Fernando Prieto Bunster que se encontraba todo listo para celebrar la transferencia de su propiedad en el año 2020, pero que a la fecha eso no ha ocurrido.

14.- Para el evento que la respuesta a la pregunta n° 13 no sea afirmativa, que se le exhiba el documento acompañado con fecha 26 de julio, número 16, correspondiente a correo electrónico de fecha 25 de marzo de 2020 enviado por ventas@los estandartes.cl a Rodrigo Prieto, y que indique si ese era el medio de comunicación utilizado por el Comité de Vivienda Los Estandartes a sus socios.

15.- Para que diga cómo es efectivo que don Rodrigo Fernando Prieto Bunster se comunicó en reiteradas ocasiones con usted y el Comité de Vivienda Los Estandartes para solicitar la celebración de la escritura que le permitiera adquirir el departamento 1601, una bodega y un estacionamiento del Edificio Los Estandartes I, sin obtener respuesta.

16.- Para que diga cómo es efectivo que el Comité de Vivienda los estandartes mantuvo informado al Sr Prieto Bunster del estado de avance del proyecto a lo largo de toda la relación contractual entre ambas partes desde la fecha de la reserva, informándole de todas las etapas en que iba el proyecto en su calidad de socio.

17.- Para que diga cómo es efectivo que el Sr. Prieto Bunster participó activamente en la organización, asistiendo a la última asamblea del Comité Los Estandartes realizada el 21 de junio de 2019, firmando el acta de asistencia.

18.- En el evento de que la respuesta a la pregunta n° 17 no sea afirmativa, que se le exhiba al absolvente el documento acompañado con fecha 26 de julio, número 9, correspondiente al acta de asistencia de la junta de socios del Comité de Vivienda Los Estandartes de fecha 21 de junio de 2019, e indique quienes son las personas indicadas en los números 19, 69,27, 38 y 67.



19.- Para que diga cómo es efectivo que a pesar de los constantes requerimientos de parte del sr. Prieto Bunster al Comité de Vivienda Los Estandartes, incluyendo dos cartas certificadas enviadas al domicilio del Comité con fecha 9 de Diciembre de 2021, el sr. Prieto no ha podido concretar la adquisición de las propiedades reservadas en el Edificio Los Estandartes I.

20.- Para que diga cómo es efectivo que el comité de Vivienda Los Estandartes se encuentra en mora de celebrar contrato definitivo de transferencia de la propiedad reservada por don Rodrigo Fernando Prieto Bunster por lo menos desde mediados del año 2020.

21.- Para que diga cómo es efectivo que actualmente el Comité de Vivienda Los Estandartes posee 750 Unidades de Fomento abonados por el sr. Rodrigo Fernando Prieto Bunster para adquirir el departamento 1601, una bodega y estacionamiento en el Edificio Los Estandartes I

22.- Para que diga cómo es efectivo que el Comité de Vivienda Los Estandartes, no sólo no ha querido transferir las propiedades reservadas a don Rodrigo Fernando Prieto Bunster, sino que tampoco ha ofrecido devolverle las 750 Unidades de Fomento abonadas por el sr. Prieto.

23.- Para que diga cómo es efectivo que todas las comunicaciones realizadas por parte del Comité al Sr Rodrigo Fernando Prieto Bunster lo fueron en su calidad de socio que reservó unidades en el Condominio Los Estandartes I.

24.- Para que diga cómo es efectivo que por medio de la reserva hecha por parte de don Rodrigo Fernando Prieto Bunster con fecha 20 de Septiembre año 2017, el comité se obligó a apartar dichos bienes en este caso el departamento 1601, con una bodega y estacionamiento del Condominio Los Estandartes I de su oferta comercial hasta la celebración del contrato de enajenación definitivo.

25.- Para que diga cómo es efectivo que la reserva hecha por parte de don Rodrigo Fernando Prieto Bunster con fecha 20 de Septiembre año 2017 con el Comité de Vivienda los Estandartes es un acto jurídico bilateral, que obligó a ambas partes.

26.- Para que diga cómo es efectivo que la obligación del Comité de Vivienda Los Estandartes en el contrato de reserva suscrito con don Rodrigo Fernando Prieto Bunster consistió en transferirle los bienes raíces reservados una vez que la construcción del edificio Los Estandartes 1 fuera finalizada.

27.- Para que diga cómo es efectivo que la negativa del Comité de Vivienda Los Estandartes en transferirle las propiedades reservadas a don Rodrigo Fernando Prieto Bunster en el Edificio Los Estandartes I, le ha producido daño económico consistente en los montos abonados por sus unidades reservadas.



28.- Para que diga cómo es efectivo que el incumplimiento del Comité de Vivienda Los Estandartes en entregar las propiedades al sr. Rodrigo Fernando Prieto Bunster, le ha producido daño moral por todas las molestias que este proceso le ha involucrado en su vida personal.

29.- Para que diga cómo es efectivo que el único que ha cumplido sus obligaciones respecto del contrato de reserva referido precedentemente es don Rodrigo Fernando Prieto Bunster.

30.- Para que diga cómo es efectivo que hoy no existe ninguna razón legal ni de justicia que autorice al Comité de Vivienda Los Estandartes a negarse a enajenar las propiedades reservadas a don Rodrigo Fernando Prieto Bunster en el Edificio Los Estandartes 1.

31.- Para que diga cómo es efectivo que el comité de vivienda los estandartes se ha enriquecido sin causa e injustamente con los montos pagados por don Rodrigo Fernando Prieto Bunster para reservar inmuebles en el Edificio Los Estandartes I.

32.- Para que diga cómo es efectivo que pese a contar con un crédito aprobado para pagar la diferencia de 1250 Unidades de Fomento por sus unidades reservadas, el Comité de Vivienda Los Estandartes ha rechazado enajenar las propiedades reservadas por don Rodrigo Prieto Bunster.

33.- Para que diga cómo es efectivo que el mismo Comité de Vivienda Los Estandartes le ofreció a sus socios, incluido el sr. Prieto Bunster, el contacto con ejecutivos del Banco BCI para conseguir financiamiento para el pago del saldo adeudado por sus propiedades reservadas en el Edificio Los Estandartes I.

34.- Para que se le exhiba el documento acompañado con fecha 26 de julio de 2022, con el número 17, y señale como es efectivo que esa era la forma en que el comité ofreció primeramente las unidades a reservar del Edificio Los Estandartes I a ex uniformados del ejército o miembros activos, para después ofrecer sus unidades a particulares.

IX.- De la prueba rendida por la parte demandada.

La parte demandada, a fin de acreditar sus alegaciones y defensas, rindió únicamente prueba instrumental, consistente en:

1.- Copia de los estatutos del Comité de Vivienda Los Estandartes; a folio 13 y 58.

2.- Certificado de Vigencia del Comité; a folio 13.

3.- Certificado de Vigencia del Directorio; a folio 13.

X.- De las observaciones a la prueba.



De acuerdo al mérito de autos y de conformidad al artículo 430 del Código de Procedimiento Civil, consta que no se presentaron observaciones a la prueba en tiempo y forma.

XI.- De la citación a las partes para oír sentencia.

Mediante resolución 2 de junio de 2023, que se lee a folio 109, atendido lo dispuesto en el artículo 432 del Código de Procedimiento Civil, se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

I.- En cuanto a las objeciones de documentos:

Primero: Que, en la presentación de 4 de agosto de 2022, que se lee en el folio 66, el abogado don Patricio Cavada Artigues, en representación de la demanda, objetó los documentos acompañados por la contraria bajo apercibimiento legal, correspondientes a los N° 1, 2, 3, 6, 7, 11, 14 y 15 del escrito de 26 de julio de 2022, solicitando que no se tengan por reconocidos, por ser copias simples, sin firma de su representada, por lo que arguyó que no le consta su integridad o autenticidad.

Por su parte, el apoderado de la demandante evacuando el traslado conferido, mediante presentación de folio 70, solicitó que se rechacen las objeciones, argumentando, primeramente, que en relación a los documentos acompañados con los números 1, 2 y 3, debido a que corresponden a instrumentos emanados de la demandada y suscritos por su representada, su veracidad ha sido reconocida tanto en la contestación como en la dúplica extemporánea, al reconocer la calidad de socio de su representado en el Comité, tal como se observa en el párrafo 4° de la dúplica extemporánea, donde además se reconoce expresamente la consignación realizada por mi representado; y, en segundo lugar, en relación a los documentos acompañados con los números 6, 7, 11, 14 y 15, sostuvo que se debe rechazar la objeción, ya que su veracidad se evidencia de la propia lectura de los mismos, atendido a que son correos electrónicos que son emanados de la misma demandada, y que la casilla emisora ventas@lostandartes.cl es la misma casilla utilizada en el documento a acompañado con el N° 16 a folio 56 por esta parte, documento no objetado, y que es expresamente reconocido en el escrito de contestación del demandado en la página 7 de dicha presentación (segundo párrafo).

Concluyó argumentando que, en definitiva, se deben rechazar las objeciones por encontrarse absolutamente infundadas, no sólo porque no es efectivo que los documentos sean falsos o carezcan de integridad, sino porque dichos instrumentos han sido expresamente reconocidos por la contraria en sus escritos sustanciales, y por lo demás gran parte de ellos si han emanado



directamente de ella, lo que ha significado que la objeción sea una contradicción a sus afirmaciones efectuadas en la contestación y dúplica extemporánea como expuso precedentemente.

Segundo: Que, las objeciones en comento serán desestimadas, tal como se dirá en la resolución del presente fallo, desde que en ella, el objetante se limita a enunciar que no le consta su integridad o autenticidad, sin justificar las circunstancias que los harían carecer de dichos atributos, motivo por el cual la objeción no podrá prosperar; sin perjuicio del valor probatorio que, en definitiva, le sea asignado a los referidos instrumentos.

II.- En cuanto al fondo:

Tercero: Que conforme se desprende del primer hecho recibido a prueba en esta causa, debía acreditarse cuáles eran los objetivos tenidos en vista al momento de constituir, en el año 2011, el Comité de Vivienda Los Estandartes; y los hechos y antecedentes que darían cuenta de ello, los estatutos del mismo y los requisitos que debían cumplirse para tener la calidad de socio.

De la instrumental rendida por la parte demandante, específicamente, del artículo 3 del estatuto del comité de vivienda Los Estandartes, es posible dar por establecido que los objetivos de la organización consistían en impulsar y defender el derecho de los asociados para adquirir un terreno y construir una vivienda; colaborar y participar en la elaboración de propuestas para la solución del problema habitacional a sus asociados; representar a sus asociados ante autoridades que correspondan y ante las instituciones públicas, fiscales, semi fiscales y/o privadas, realizando toda clase de gestiones dirigida a la adquisición de terrenos, viviendas y construcciones de soluciones habitacionales; y procurar la obtención y contratación de los servicios, asesorías, equipamiento y demás medios necesarios para el desarrollo de sus actividades.

Cuarto: Que, luego, correspondía acreditar la efectividad de ser o haber sido socio el demandante, don Rodrigo Fernando Pietro Bunster, del comité de vivienda Los Estandartes; y los hechos y antecedentes, fecha de ingreso, motivos y/o finalidad de su incorporación como socio.

Sobre el particular, se debe tener en consideración -en primer lugar- la prueba instrumental rendida por la parte demandante; específicamente, aquella que fuera referida en los numerales 8 y 9 del literal A) del acápite VIII de la parte expositiva de este fallo, consistentes en la copia autorizada del registro de socios del comité de vivienda Los Estandartes, con timbre de la secretaría municipal de la Municipalidad de Valparaíso; y en el listado de votantes datado el 21 de junio de 2019, que da cuenta de los asistentes a la asamblea extraordinaria del comité de vivienda Los Estandartes. Del análisis de ambos instrumentos, es posible concluir



que el actor fue incorporado como socio del comité de vivienda Los Estandartes, en razón de figurar en ambos listados con dicha calidad.

A mayor abundamiento, el actor acompañó una solicitud de incorporación como socio al comité de vivienda Los Estandartes, que aparece datada el 20 de septiembre de 2017, que no fue objetada de contrario.

En este mismo sentido, el estatuto del comité de vivienda Los Estandartes, acompañado por la parte demandante y a que se hizo referencia en el numeral 12 del literal y acápite referido precedentemente, señala -en su artículo 6- que para ser socio se requiere:

- a) *Ser mayor de 18 años.*
- b) *Ser funcionario público, empresa privada o particulares.*
- c) *Acreditar su estado de situación.*
- d) *Acreditar estado civil con régimen de bienes, en su caso.*
- e) *Estar en conocimiento del modelo de proyecto a desarrollar bajo la modalidad de auto construcción.*
- f) *Ser sujeto de crédito por una institución financiera sujeta a fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, Superintendencia de Seguridad Social, Superintendencia de Valores y Seguros, o cualesquiera entidad de bienestar social Institucional o Fiscal. En caso que no sea sujeto a crédito demostrar fehacientemente estar en condiciones de pagar los compromisos asumidos.*
- g) *Tener reservado un inmueble en el proyecto "Los Estandartes".*

Luego, la prueba testifical rendida por el demandante, consistente en la declaración conteste de seis testigos, que dan razón de sus dichos, que fueron legalmente examinados y que se encuentran contestes en los hechos y en sus circunstancias esenciales, a la luz de lo que previene la regla segunda del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, permite configurar plena prueba respecto a que el actor ingresó como socio del comité de vivienda Los Estandartes, en septiembre de 2017. Sobre el particular, deberá dejarse constancia que la declaración del testigo don Fernando Gschwender no será considerada, dado que su deposición es la séptima realizada respecto del hecho signado con el numeral 1 de la interlocutoria de prueba, lo que vulnera lo prevenido en el inciso primero del artículo 372 del Código de Procedimiento Civil.

Finalmente, sobre este mismo hecho a probar, se considerará la confesional ficta obtenida por el actor, en tanto se tuvo por confeso al demandado de las posiciones formuladas con los números 6 a 9:

6.- Para que diga cómo es efectivo que en el mes de septiembre de 2017, el Comité de Vivienda los Estandartes aprueba su ingreso en calidad de socio.



7.- *En el caso de que la respuesta a la pregunta n° 6 no sea afirmativa, para que diga si reconoce el documento acompañado con el número cinco a folio 2 de estos autos, correspondiente a copia del libro de socios del Comité de Vivienda Los Estandartes. Acto seguido, para que diga quién es el socio anotado con el número 263 [página 13 del documento].*

8.- *Para que diga cómo es efectivo que para ingresar al Comité de Vivienda Los Estandartes, don Rodrigo Prieto tuvo que abonar el pie del monto que correspondería a su departamento, estacionamiento y bodega reservados en el edificio Los Estandartes I.*

9.- *Para que diga cómo es efectivo que don Rodrigo Prieto Bunster cumplía, a la fecha de su ingreso al Comité de Vivienda Los Estandartes, con todos los requisitos para ser socio de dicha organización.*

De todas las probanzas reseñadas precedentemente, es posible concluir y dar por acreditado que el demandante tenía la calidad de socio del comité de vivienda Los Estandartes, sin que la demandada haya rendido prueba que desvirtúe aquello.

Quinto: Que el tercer hecho recibido a prueba en la interlocutoria dictada en autos, requería la acreditación de haberse celebrado entre el demandante, don Rodrigo Fernando Pietro Bunster, y la demandada, el comité de vivienda Los Estandartes, un contrato de reserva respecto del inmueble correspondiente al departamento N°1601, con una bodega y estacionamiento, del edificio Los Estandartes I, ubicado en la comuna de Viña del Mar; y, en su caso, naturaleza, fecha, condiciones y estipulaciones del mismo.

En primer lugar, los instrumentos acompañados por la parte demandante, en especial, aquellos referidos en los numerales 1, 3 y 4 del literal A) del acápite VIII de la parte expositiva de esta sentencia, consistentes en carta reserva y declaración de intención voluntaria de participar en el proyecto Los Estandartes, datada el 20 de septiembre de 2017, suscrita por el actor; el certificado de recepción de depósito que aparece efectuado en la cuenta del Banco BCI del comité de vivienda Los Estandartes, por la suma de \$15.984.486, fechado el 28 de septiembre de 2017, suscrito por don Aldo Giachetti Campbell, en calidad de tesorero del comité de vivienda Los Estandartes, que contiene copia del cheque serie 28306101-9676489 0917 049-1600-000, de 20 de septiembre 2017, del banco Security, por la suma de \$15.984.486, a nombre del comité de vivienda Los Estandartes y copia del comprobante de pago de SERVIPAG de 27 de septiembre de 2017, de la sucursal Providencia, correspondiente a un depósito BCI, por un monto de \$15.984.486; y el certificado de recepción de depósito, efectuado en la cuenta del Banco BCI del comité de vivienda Los Estandartes, N° 10657096, por la



suma de \$3.996.122, de 28 de septiembre de 2017, suscrito por don Aldo Giachetti Campbell en calidad de tesorero del Comité de Vivienda Los Estandartes que, a su vez, contiene la copia de dos cheques serie 28306101-9676487 HZN 049-1600-0000, de 20 de septiembre de 2017 del Banco Security, por la suma de \$3.996.122, y serie 28306101-9676489 HZN 049-1600-000, de 20 de septiembre de 2017, del mismo banco, por la suma de \$15.984.486, ambos cruzados a nombre del comité de vivienda Los Estandartes, con timbre de dicho comité y con estampado manual "recibido conforme pago depto. 1601", es posible tener por acreditado que declaró su intención de comprar un departamento en el proyecto Los Estandartes, expresando que deseaba reservar la unidad 1601 con la bodega y estacionamiento respectivos, por los que realizó dos depósitos, por la suma de \$3.996.122 y de \$15.984.486.

Los testigos que depusieron por el actor sobre este punto, doña Lorena Andrea Quevedo González, don José Adolfo Pacheco Navarrete, don Rodolfo Gerardo Marcone Llanos y don Fernando Gschwender, refieren de manera conteste y fundada, que es efectivo que el demandante reservó el departamento, bodega y estacionamiento, para lo cual entregó una suma de dinero al comité demandado; lo que se encuentra corroborado con los instrumentos mencionados en el párrafo que antecede y también con el mérito de la confesional ficta que obtuvo la parte demandante, en relación con las siguientes posiciones:

10.- Para que diga cómo es efectivo que el sr. Rodrigo Fernando Prieto Bunster abonó al Comité de Vivienda Los Estandartes la suma total de \$19.980.608 en el mes de septiembre de 2017, equivalentes a 750 Unidades de fomento a esa fecha, para adquirir el departamento N° 1601, una bodega y un estacionamiento en el Edificio Los Estandartes I.

11.- Para que diga cómo es efectivo que don Aldo Giachetti Campbell, cumplía labores de tesorero del Comité de Vivienda Los Estandartes en el año 2017.

12.- Para que diga cómo es efectivo que con fecha 20 de Septiembre 2017, el comité de vivienda los estandartes celebró un contrato de reserva con el sr. Prieto Bunster respecto del departamento 1601, una bodega y un estacionamiento del Edificio Los Estandartes 1.

21.- Para que diga cómo es efectivo que actualmente el Comité de Vivienda Los Estandartes posee 750 Unidades de Fomento abonados por el sr. Rodrigo Fernando Prieto Bunster para adquirir el departamento 1601, una bodega y estacionamiento en el Edificio Los Estandartes I

24.- Para que diga cómo es efectivo que por medio de la reserva hecha por parte de don Rodrigo Fernando Prieto Bunster con fecha 20 de Septiembre año



2017, el comité se obligó a apartar dichos bienes en este caso el departamento 1601, con una bodega y estacionamiento del Condominio Los Estandartes I de su oferta comercial hasta la celebración del contrato de enajenación definitivo.

25.- Para que diga cómo es efectivo que la reserva hecha por parte de don Rodrigo Fernando Prieto Bunster con fecha 20 de Septiembre año 2017 con el Comité de Vivienda los Estandartes es un acto jurídico bilateral, que obligó a ambas partes.

Sexto: Que en relación con el hecho a probar en análisis, resulta necesario traer a colación lo que ha señalado nuestro máximo tribunal, en relación con la reserva que se realiza para la compra de un inmueble.

Así, en el fallo dictado el 20 de marzo de 2023, en los autos Rol N° 79.406-2020, la Excma. Corte Suprema señaló, en lo pertinente del considerando undécimo, “Que, en el proceso de adquisición de una vivienda, las partes de la relación contractual se vinculan a partir de los contratos preparatorios o previos a la compraventa, de modo que el cumplimiento de las obligaciones generadas por dichos actos afectarán la eventual celebración del contrato de compraventa o las condiciones en su cumplimiento; lo que implica necesariamente entender tanto a la reserva como a la promesa de compraventa como partes integrantes del proceso desplegado por las partes para que el contrato de compraventa nazca finalmente a la vida del derecho, razón por la cual los contratos en cuestión encuentran asidero en la Ley N° 19.496.

Ahora bien, aun cuando la reserva, el contrato de promesa y la compraventa integren este proceso del que se viene hablando y necesariamente están vinculados, lo cierto es que cada instrumento genera sus propios derechos y obligaciones, de manera que es posible analizarlos a la luz de la normativa de consumo en forma individual. No debe olvidarse, además, que las sentencias se pronuncian sobre la controversia concreta sometida al conocimiento del tribunal, lo que en este caso se traduce en revisar los contratos específicos que se han denunciado como abusivos por el organismo demandante en este juicio y determinar si cumplen con la normativa que protege a los consumidores”.

En el motivo duodécimo, se expresa, en lo pertinente, “Que, tal como lo observan los sentenciadores, el examen del documento sobre el que recae la controversia, permite concluir que la reserva no es únicamente una propuesta del proveedor que el consumidor no puede alterar, toda vez que este puede determinar lo más fundamental de su contenido, que es la unidad o vivienda sobre la cual recae, pudiendo elegir la clase, ubicación y precio del inmueble que se reserva. Por otra parte, aun cuando no se mencione expresamente, a partir del propio concepto de reserva, es decir, como elemento de la naturaleza del



contrato, aparece una obligación para la Inmobiliaria, cual es, apartar la vivienda reservada por el plazo fijado para la formalización de la operación”.

Luego, siguiendo a Macarena Díaz de Valdés Haase, en su publicación “Nulidad de cláusulas abusivas en reservas, promesas de compraventa y compraventas suscritas por consumidores de viviendas comercializadas en verde” (Revista Chilena de Derecho Privado N° 35, pp. 273-285 [diciembre 2020]), comentando el fallo precedentemente señalado, “...la reserva es un contrato innominado en virtud del cual el interesado determina la unidad específica del proyecto inmobiliario que pretende comprar, con el objetivo de que esta sea separada de las demás que son ofrecidas al público hasta la celebración de la promesa de compraventa”.

De lo anterior, resulta inconcuso que la reserva de un inmueble genera obligaciones para las partes. De un lado, el futuro comprador debe consignar una suma de dinero en favor de la futura vendedora y, de otro, ésta se obliga a separar la unidad que se pretende comprar.

Séptimo: Que, en concordancia con lo que se viene analizando, el cuarto hecho a probar contenido en la interlocutoria de folio 33, decía relación con la efectividad de haber cumplido las partes con las obligaciones derivadas del contrato de reserva y aquellas emanadas de los estatutos del comité de vivienda Los Estandartes; y los hechos que darían cuenta de ello.

Sobre el particular es necesario dejar asentado que el contrato de reserva, conforme se ha señalado en el motivo que antecede, genera obligaciones para ambas partes. Para el interesado en comprar, genera la obligación de entregar una suma de dinero y para el interesado en vender, genera la obligación de separar una unidad determinada, a fin de no ofrecerla a la venta al público general, hasta que se celebre la promesa de compraventa. No existen otras obligaciones para las partes, que no sean las señaladas precedentemente y aquellas que se imponen en virtud de la ley, como acontece con lo que previene el artículo 1546 del Código Civil.

Luego, si se analiza la demanda de folio 1 de autos, tanto el cuerpo del libelo como su parte petitoria, se observa que la acción deducida es una de cumplimiento forzado del contrato de reserva en que se pretende sea condenada la parte demandada “...a suscribir con mi representado, el contrato de compraventa definitivo del departamento N° 1601, una bodega y estacionamiento del Edificio Los Estandartes I, de la comuna de Viña del Mar”, a más de las indemnizaciones de perjuicios que también se peticionan.

La petición -en los términos en que ha sido formulada en la demanda- excede el contenido de la obligación que puede ser obtenida por la vía del



cumplimiento forzado de la misma, desde que la obligación que asume quien reserva el inmueble es, como se señaló, separarla y no ofrecerla para su venta a demás personas; y no se obliga, entonces, a transferir el dominio de la misma mediante su enajenación o su adjudicación, como pretende el actor. Desde esta perspectiva, la demanda interpuesta debiera ser necesariamente desestimada, por no resultar posible acceder a lo pedido.

A mayor abundamiento, sobre este mismo punto, resulta necesario distinguir las obligaciones que emanan del contrato de reserva y del contrato de promesa de compraventa, desde que, respecto de este último, sí se genera una obligación de hacer, que es la de celebrar el contrato prometido.

Luego, conforme la redacción del numeral 4 de la interlocutoria de prueba, debía probarse que las partes cumplieron las obligaciones derivadas del contrato de reserva; y, en este sentido, conforme se ha expuesto con antelación, se acreditó que el demandante consignó una suma de dinero destinada a que la demandada le reservara el departamento N° 1601 y su bodega y estacionamiento. El actor, en su demanda, imputa incumplimiento de las obligaciones del demandado, toda vez que éste no ha realizado la transferencia de la unidad reservada [ese es, precisamente, el sustrato en que descansa la acción deducida], pero, tal como se ha expuesto precedentemente, el demandado no ha asumido la obligación de transferir al actor la referida unidad, de modo que el cumplimiento -o no- de las obligaciones contractuales, sólo puede ser efectuado a la luz de aquellas que emanan del contrato de reserva.

Entonces, en base a lo anterior, no resulta posible determinar si el demandado incumplió la obligación que le resultaba exigible de conformidad con el contrato de reserva celebrado con el demandante, desde la imputación formulada por este último apunta a un objeto que excede el contenido de la convención; y desde que, consiguientemente, ninguna prueba rindió tendiente a demostrar que la unidad no le fue reservada, o que esta fue ofrecida a terceras personas o, finalmente, a que el departamento en cuestión fue transferido a una persona distinta del actor. Basta señalar, sobre este punto, que la testifical rendida por el demandante, se desarrolla en base no haberse transferido el departamento a dicha parte; y que la confesional ficta también hace lo suyo, como acontece, por ejemplo, con las preguntas 19 y 20 del respectivo pliego de posiciones.

Octavo: Que la demanda de autos, modificada en virtud de lo señalado en el escrito de réplica presentado por la parte demandante, también se sustenta en el incumplimiento de la demandada, respecto de las obligaciones contenidas en el estatuto del comité de viviendas Los Estandartes, *“...porque no se ha dado estricto cumplimiento a los fines estatutarios y que fueron precisamente la razón*



por la cual se incorporó a dicho Comité mi representado, esto es, el adquirir un inmueble dentro del Condominio construido por la demandada”.

Al respecto, el actor fundamenta este capítulo de la demanda en el incumplimiento que la demandada habría hecho de lo prevenido en el artículo 3 letra a) de los estatutos, norma que señala “*Artículo 3: Los objetivos de la organización son:*

a) Impulsar y defender el derecho de los asociados para adquirir un terreno y construir una vivienda”.

Luego, tal como se advierte de la sola lectura de ese precepto, no puede concluirse que el comité demandado haya adquirido una obligación de transferir a los asociados las viviendas reservadas, sino solo de impulsar y defender el derecho de los asociados para adquirir un terreno y construir una vivienda, lo que basta para desestimar la acción deducida, en este punto.

Noveno: Que, sin perjuicio de todo lo que ha sido razonado precedentemente, el numeral cinco de la interlocutoria de prueba requería probar ser efectivo que el demandante sufrió daños y perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la demandada y, en su caso, la naturaleza y monto de los mismos.

Sobre este punto, se debe tener especialmente presente que el actor sustenta la pretensión indemnizatoria en la existencia del incumplimiento contractual de la parte demandada, al no haber realizado la transferencia o enajenación de la unidad reservada; obligación que, como se ha venido sosteniendo en los razonamientos del presente fallo, no le resulta exigible al comité de vivienda demandado.

Efectivamente, el cuerpo del libelo de folio 1 expresa “*...que correspondería resarcir los perjuicios producidos por el incumplimiento, tanto los producidos por la mora (daño emergente), así como el daño moral”*, de modo que no habiéndose establecido la existencia de un incumplimiento contractual ni estatutario por parte de la demandada, no le resulta exigible que indemnice los daños peticionados, de modo que la demanda -en este punto- también será desestimada, como se dirá en la parte resolutive de esta sentencia.

Décimo: Que, luego, el último punto de la interlocutoria de prueba que se lee en folio 33, requería acreditar la efectividad que la demandada debía restituir al demandante los montos señalados en la demanda de autos; y, en su caso, los hechos y antecedentes que darían cuenta de ello.

En relación a esto, debe tenerse presente que en el escrito de réplica de folio 23, la parte demandante modificó la acción deducida en el libelo de folio 1, solicitando subsidiariamente que la demandada -para el caso que sea imposible



acceder a la demanda principal por haberse desprendido la demandada de los inmuebles antes individualizados- sea condenada a la restitución íntegra de todos los fondos consignados por su parte a cuenta del precio de compraventa o valor de adjudicación de las unidades reservadas, por la suma de \$19.980.608, con los reajustes que en el escrito de réplica se señalan, más indemnización por daño emergente que supone el privar al actor de la adquisición del inmueble reservado, en una suma de 2.000 UF, complementarias a las sumas demandadas en el libelo de folio 1, en que pedía daño emergente por la mora del demandado -que cuantifica en \$7.928.678- y a más del daño moral producido por el incumplimiento correspondiente al sufrimiento y desgaste emocional que ha debido soportar el actor, al no poder usar y gozar la propiedad que esperó obtener, que establece en la suma de \$25.000.000.

Pues bien. Resulta inconcuso del estudio de los antecedentes del presente juicio, que las partes no establecieron ni pactaron un plazo de cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de reserva; y que no consta que hayan suscrito un contrato de promesa de compraventa, en que se hubiere estipulado un término dentro del cual debía suscribirse el contrato definitivo de la unidad reservada, de modo que la indemnización moratoria pretendida, no puede ser concedida.

Seguidamente, en lo que respecta a la petición subsidiaria, consta que ella se dedujo “...para el caso que sea imposible acceder a la demanda principal por haberse desprendido la demandada de los inmuebles antes individualizados...”, cuestión que no resultó probada en estos autos, pues no existe antecedente probatorio alguno que dé cuenta que la demandada ha enajenado el inmueble reservado a terceras personas, salvo la declaración del testigo don Ernesto Jeame Barrueto quien señala, sobre el particular, que “...Rodrigo me comentó que pareciera que su departamento está ocupado...”, lo que constituye ser una suposición más que la afirmación de un hecho cierto; y, consecuentemente, al no haberse acreditado el incumplimiento contractual imputado, no resulta posible acceder a la petición subsidiaria en tanto ella requería la prueba de la enajenación o transferencia a un tercero distinto del actor, lo que sí podría llegar a configurar una infracción al contrato de reserva en análisis.

Luego, en cuanto a la pretensión de condena de la suma de 2.000 UF fundada en el daño emergente provocado por la privación al demandante de la adquisición del inmueble respecto del cual suscribió la reserva, se tendrá en consideración que, tal como se razonó laxamente en este fallo, la demandada no adquirió obligación alguna de transferirle al actor la unidad reservada y, consecuentemente, no puede establecerse la existencia de un incumplimiento



contractual que haga procedente la condena por la suma pretendida, la que será, desde luego, también desestimada.

Finalmente, en lo que guarda relación con el daño moral, debe dejarse asentado que solo resulta procedente, en esta sede, cuando resulta acreditado el incumplimiento de una obligación contractual -lo que ha sido reiteradamente desestimado en este fallo- y de ella se sigue la afectación de un derecho de naturaleza extra patrimonial, pero lo cierto es que no ha existido incumplimiento alguno por el comité demandado y, por otro lado, aun cuando aquél hubiere existido, la testifical rendida resulta insuficiente para establecer la concurrencia de daño moral, por la vaguedad y falta de concordancia que se advierte de las declaraciones de los testigos, quienes expresan -variadamente- que el actor experimentó “malos ratos”, “desgaste emocional”, “estar preocupado del tema” y “angustia constante”, lo que dista de la existencia de una afectación moral o espiritual que sea indemnizable.

Undécimo: Que por todas las razones expuestas precedentemente, la demanda de autos deberá ser íntegramente rechazada, sin perjuicio del ejercicio de otras acciones que puedan ser ejercidas por el actor en relación a los mismos hechos que fundamentan este juicio.

Duodécimo: Que la prueba que no ha sido analizada pormenorizadamente en esta sentencia, en nada altera las conclusiones a las que se arribó precedentemente.

Décimo tercero: Que en lo que dice relación con las costas del presente juicio, se estará a la facultad contemplada en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil y, advirtiéndose que el actor litigó con fundamento plausible pese a que resultará totalmente vencido, se le eximirá del pago de aquellas, como se dirá a continuación.

Y de conformidad con lo expuesto, con las normas legales citadas y con lo que previenen los artículos 1489, 1545, 1546, 1547, 1553, 1556, 1558 y 1698 del Código Civil; y artículos 144, 170, 254, 343, 346, 384, 394 y 426, se declara:

I.- Que, **se rechaza** la objeción de documentos deducida por la parte demandada el 4 de agosto de 2022, a folio 66, conforme lo expuesto en el motivo segundo de esta sentencia.

II.- Que **se rechaza** en todas sus partes, la demanda deducida en lo principal de la presentación de 20 de abril de 2021, que se lee en folio 1, modificada por presentación de 24 de mayo de 2021, que obra en folio 8, por el abogado don José Arcadio Torrejón Linares, en representación de don **Rodrigo Fernando Prieto Bunster**, contra el **Comité de Vivienda Los Estandartes**,



C-1207-2021

representado por don Claudio Torres Benzi, o por don Leonardo Iván Pérez Álvarez, o por don Jacinto Meza Durán, todos debidamente individualizados.

III.- Que **se exime** del pago de las costas del presente juicio al demandante vencido, por lo expuesto en el motivo décimo tercero del presente fallo.

Notifíquese personalmente o por cédula a los apoderados de las partes.

Dictada en los autos Rol C-1207-2021 por **Esteban Andrés Gómez Barahona**, juez del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Viña del Mar, once de agosto de dos mil veintitrés.**



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

Código: TTXBXHVLXX