

Valdivia, catorce de octubre de dos mil diecinueve.

VISTOS:

Comparece el apoderado del demandante Mauricio Ismael Arenas San Martín quien interpone Recurso de Apelación en contra la sentencia de fecha 30 de Abril de 2019, que rechazó la demanda deducida en contra de la Sociedad Inmobiliaria Sata Ana Limitada. Inicia el desarrollo de su recurso, con la exposición de los antecedentes dela causa, indicando que es un hecho acreditado que las partes suscribieron un contrato de compraventa el 04 de Enero del año 2016, en virtud del cual la demandada vendió y transfirió a su representado, los Lotes 3 y 4 del Loteo Santa Ana ubicado en la ciudad de Osorno, estableciéndose que cada inmueble debía estar dotado de acceso a agua y energía eléctrica, cuyo plazo para ejecutar dichas obras concluía con fecha 31 de Mayo de 2016, y en el evento de incumplimiento el vendedor; se debe pagar al comprador a título de clausula penal, una multa de una Unidad de Fomento por cada día de atraso en la conclusión de las faenas indicadas. Individualiza las escrituras de compraventa y afirma que el vendedor no cumplió lo pactado, por cuanto al 31 de Mayo de 2016, ambas propiedades carecían de conexión a los servicios de agua y luz, constando del documento emanado de la Oficina Provincial de Osorno de la Secretaria Ministerial de Salud de la Región de Los Lagos que recién con fecha 16 de Diciembre de 2016, se autorizaba el uso del sistema de agua, quedando en evidencia el incumplimiento de la contraria, ante lo cual su representado el mes Abril de 2017 interpuso demanda de Indemnización de Perjuicios. Procede al análisis de la sentencia, comenzando por destacar que en el juicio se resolvió tener por no contestada la demanda, refiriéndose a continuación al considerando noveno en el cual se cuestionó la resolución de fecha 16 de Diciembre de 2016 de la Oficina Provincial de Osorno antes indicada, razonando al efecto la sentencia que la autorización no significa necesariamente que los predios del actor no hayan estado dotados de acceso al agua con fecha anterior a la dictación de resolución de la autoridad sanitaria, frente a lo cual el recurrente resalta que el documento no fue impugnado por la contraria ni menos cuestionado por ésta, desconociéndose además en el fallo el Decreto N° 735 del Ministerio de Salud, que establece el Reglamento de los Servicios de Agua Destinados al Consumo Humano, pues dicho instrumento señala que es éste documento evacuado por



autoridad competente, el que comprueba y da fe, que el agua mantiene las condiciones de salubridad para el consumo humano. Prosigue refiriéndose al Derecho Humano al agua reconocido por la Asamblea General de las Naciones Unidas, lo que le permite establecer que la sentencia incurrió en un error de razonamiento en torno a los fundamentos del considerando Undécimo, en cuanto a que de los antecedentes no constan de algún modo los perjuicios, desconociéndose el objetivo de la Cláusula Penal, por la que se pactó una indemnización de perjuicios la que libera al acreedor del arduo problema de la prueba de los perjuicios, bastando que el deudor no cumpla la obligación o lo haga en forma imperfecta o tardía, habiendo quedado establecido que la demandada se constituyó en mora de cumplir con su obligación. Agrega en relación con lo anterior, que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1551 del Código Civil, el demandado no cumplió su obligación en el plazo pactado, el cual se agotó el día 31 de Mayo de 2016 y recién dio cumplimiento, el 16 de Diciembre del mismo año. Concluye su recurso solicitando sea acogido a tramitación, disponiendo que se eleven los autos a esta Corte a objeto proceda a revocar la sentencia apelada y acoja la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por su representado en contra de la demandada en toda sus partes, con costas.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en autos el demandante Mauricio Ismael Arenas San Martín interpuso demanda de indemnización de perjuicios en contra de la Sociedad Inmobiliaria Santa Ana Limitada, a objeto esta sea condenada a pagar la indemnización establecida en la cláusula penal estipulada por las partes, respecto de obras de un Loteo, que corresponden al lote N° 3, por la suma de \$5.292.007.-, y al lote N° 4 por la suma de 5.292.000.-, que asciende a la suma total de \$10.584.014.- El fundamento de la acción se encuentra en la cláusula novena de los contratos de compraventa suscritos por las partes con fecha 4 de Enero de 2016, y en los cuales se expuso que el vendedor, es decir la empresa Inmobiliaria, se encontraba implementando obras de urbanización básica a fin de dotarlas de acceso correspondiente a agua y luz eléctrica, teniendo plazo hasta el día 31 de Mayo de 2016 para ejecutar tales obras y expirado el plazo sin concluir las, debía pagar al comprador, es decir al demandante, una multa de una Unidad de Fomento o cada día de atraso. El demandante remitiéndose a la resolución N° 018 de



fecha 16 de Diciembre de 2016 de la Oficina Provincial de la Secretaria Regional Ministerial de Salud de Los Lagos, que determinó la recepción y autorización del funcionamiento del sistema particular de abastecimiento de agua potable, fijó esa fecha como aquella en que se dotó de agua a las parcelas, es decir, transcurrido el plazo máximo.

SEGUNDO: Que, la sentencia recurrida en el considerando quinto estableció acreditadas cuatro circunstancias, que en general se refieren a la efectividad de la suscripción de los contratos de compraventa de dominio actual del demandante, como asimismo la cláusula penal estipulada en esos contratos y la certificación de recepción y autorización del funcionamiento del sistema de agua potable, emitido por la Oficina Provincial de la Secretaría Regional Ministerial de Salud de Los Lagos. En el considerando noveno, el fallo analizó la cláusula novena y la certificación de la oficina ya individualizada, razonando el sentenciador que esta autorización “no significa necesariamente que los predios del actor no hayan estado dotados de acceso al agua con fecha anterior a la dictación de la autoridad sanitaria”. En el considerando siguiente, la sentencia agregó que no se logró establecer que la demandada haya estado en mora por cuanto al presentarse la demanda, la obligación ya referida estaba cumplida y en tal sentido “nunca pudo haber requerimiento judicial en los términos del artículo 1537 del Código Civil a fin de constituir en mora a la parte demandada”. También estimó el sentenciador que no se acreditó perjuicios por la parte demandante.

TERCERO: Que, la parte demandante fundamentó su demanda en el incumplimiento de las estipulaciones contenidas en los contratos de compraventa, y en la cláusula penal pactada para el evento de producirse un atraso en la dotación de agua potable, lo cual era exigible a partir del 1° de Junio del 2016, considerando que el plazo acordado para realizar las obras era hasta el 31 de Mayo de ese año. Como fundamentos de derecho, en la demanda se citó los artículos 1535 y 1551 del Código Civil, referidos a las cláusulas penales de los contratos y a las reglas por las cuales se considera en mora al deudor, argumentando el demandante que para constituir al demandado en tal calidad, basta con el incumplimiento porque la cláusula penal libera al acreedor de acreditar perjuicios.



CUARTO: Que, el artículo 1535 del Código Civil dispone que “La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal”. A su vez el artículo 1551 dispone las causales por las cuales el deudor se encuentra en mora, la primera de las cuales consiste: “1° Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora”.

QUINTO: Que, en consecuencia, correspondía en este caso determinar por una parte si el demandado se constituyó en mora por el simple transcurso del tiempo, según lo planteado por el demandante en su demanda y ahora en el recurso, o bien, si se requería de otros actos, como es el requerimiento que exige el artículo 1551 ya citado. Sobre la materia, resulta pertinente citar al efecto la sentencia dictada en causa Rol 7.389-97, de fecha 16 de Abril del 2002 pronunciada por la I. Corte de Santiago, la cual interpretando las normas antes citadas y razonando respecto a la mora y la interpelación, expuso: “Octavo. Que, por mora se entiende el retardo culpable en el cumplimiento de una obligación, unido al requerimiento de parte del acreedor. En derecho son cosas distintas e inconfundibles el retardo y la mora. La noción del retardo está estrechamente vinculada con la exigibilidad de una obligación. Lo que caracteriza principalmente a la mora es el requerimiento que hace el acreedor; mientras este permanece inactivo, en silencio, no hay mora sino retardo”. En el considerando noveno, esta misma sentencia razonó: “Noveno: Que, para qué exista mora de parte del deudor, se requiere la concurrencia de requisitos copulativos, a saber: que exista retardo de su parte, que sea culpable, que haya interpelación por parte del acreedor y que este haya cumplido su obligación o se allane a cumplirla en lugar y tiempo convenido. En cuanto a la interpelación, se entiende por tal el acto por el cual el acreedor hace saber a deudor que el incumplimiento de la obligación le ocasiona perjuicios”. (Gaceta Jurídica, año 2002 Abril N° 262 págs. 94 y 95)

SEXTO: Que, lo precedentemente expuesto deja de manifiesto la circunstancia que para que exista mora, debe haber interpelación, es decir requerimiento, y en la presente situación de autos, la demanda se interpuso con fecha 14 de Abril del 2017, en circunstancias que la propia demandante



acompañó la resolución sanitaria N° 018 de fecha 6 de Enero de 2017, emanada de la autoridad sanitaria que recepcionó y autorizó el funcionamiento del sistema particular de agua potable del loteo en el cual se encuentran las propiedades del actor, lo que permite establecer que a la fecha de efectuado el requerimiento con la consecuente pretensión del actor de constituir en mora al deudor, la obligación ya se encontraba cumplida, ante lo cual el fundamento de la demanda queda desestimado.

SEPTIMO: Que, debe hacerse presente lo indicado en el recurso en el sentido que la sentencia tuvo en consideración la contestación de la demanda que hiciera el demandado, no obstante que el escrito respectivo se tuvo por no presentado. Si bien resulta efectivo lo antes señalado, los fundamentos tenidos a la vista por la sentencia para rechazar la demanda en relación con la circunstancias que se dieron por acreditadas en el considerando quinto, se relacionan directamente con la propia documentación acompañada por la parte demandante, y que a su vez estuvo reflejado en los puntos de prueba fijados por el Tribunal, con lo cual las argumentaciones que expuso el demandado en su escrito de contestación tenido por no presentado, no tuvieron real eficacia. Del mismo modo y atendido lo razonado en los considerandos precedentes en relación con el requerimiento, resulta innecesario analizar con mayor detención el contenido de la obligación estipulada en al clausula novena de los contratos, que consistía en realizar obras consistente entre otras, en la construcción de pozo profundo y red de instalación de agua potable. Las resoluciones sanitarias ya citadas y cuyas fechas sirven de fundamento para la demandante en cuanto a la oportunidad de cumplimiento de la obligación, autorizaron el funcionamiento de la red de abastecimiento de agua potable, pudiendo también estimarse que las obras estipuladas por las partes concluían con la dotación del acceso al agua, pero no necesariamente con la dictación de las resoluciones de autorización emitidas por las autoridades respectivas, como aquellas antes indicadas.

OCTAVO: Que, conforme lo analizado y razonado, el recurso será rechazado, conformándose la sentencia recurrida.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y lo dispuesto en el artículo 227 del Código de Procedimiento Civil, se declara que se rechaza el recurso de apelación deducido por el apoderado de la



parte demandante, y en consecuencia, se **CONFIRMA** la sentencia apelada de fecha treinta de Abril de dos mil diecinueve, pronunciada por el Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Osorno, que rechazó la demanda interpuesta por don Mauricio Ismael Arenas San Martin en contra de la Sociedad Inmobiliaria Santa Ana Limitada, sin costas del recurso.

Redactada por el Abogado Integrante Sr. Juan Carlos Vidal Etcheverry.

Regístrese y comuníquese.

N°Civil-625-2019.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valdivia integrada por el Ministro Sr. Luis Aedo mora, quien no firma no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo por encontrarse en comisión de servicios, Fiscal Judicial Sra. Maria Heliana Del Rio T. y Abogado Integrante Sr. Juan Carlos Vidal E. Valdivia, catorce de octubre de dos mil diecinueve.

En Valdivia, a catorce de octubre de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>