FOJA: 157 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de la Serena
CAUSA ROL : C-3042-2017
CARATULADO : SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA/INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LTDA

La Serena, veintiuno de agosto de dos mil dieciocho.-

VISTOS:

Que con fecha 01 de septiembre de 2017, comparece don Andrés Corral Macías, abogado, en representación de **SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA**, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su denominación, RUT N°76.359.929-9, ambos con domicilio para estos efectos en Pedro Pablo Muñoz N°420, Oficina 7, La Serena; deduciendo demanda en juicio declarativo ordinario, en contra de **INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA**, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su denominación, RUT N°76.811.740-3, representada por don Claudio Eduardo Reyes Vera, chileno, casado, magíster en administración general de empresas, cédula de identidad N°9.239.232-5, ignora otros antecedentes relacionados con su nacionalidad y estado civil, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Las Rojas Poniente N°1645, La Serena, Cuarta Región.

1.- Refiere que con fecha 29 de agosto de 2014, INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, actuando como promitente vendedora y SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA, actuando como promitente compradora, celebraron 06 contratos de promesas de compraventa, en relación con los siguientes inmuebles, todos del Edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, Sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región, en adelante e indistintamente los inmuebles:

- Departamento Nº25, el estacionamiento Nº12 y la bodega Nº14. Precio UF 4.796,45.

ROGFGNLXWZ

- Departamento Nº55, el estacionamiento Nº53 y la bodega Nº34. Precio UF 5.268,23.

- Departamento Nº35, el estacionamiento Nº15 y la bodega Nº11. Precio UF 4.953,71.

- Departamento Nº65, el estacionamiento Nº41 y la bodega Nº50. Precio UF 5.425,49.

- Departamento Nº23, los estacionamientos Nº18 y N°19 y la bodega Nº24. Precio UF 8.297,15.

- Departamento Nº43, los estacionamientos Nº77 y N°78 y la bodega Nº58. Precio UF 8.654,02.

2.- Que el precio total de los 06 inmuebles antes singularizados, ascendió a la suma de UF 37.395,04 y se dio en todos los casos por íntegramente pagado y cancelado según ello consta en los correlativos contratos.

3.- En relación a cada uno de los ya mencionados contratos de promesas de compraventa, la promitente vendedora otorgó a la promitente compradora pólizas de seguros de garantía de promesa de compraventa, emitidas con fecha 29 de agosto de 2014 por Aval Chile y según el siguiente detalle: Póliza N°3002014002092; Póliza N°3002014002093; Póliza N°3002014002094; Póliza N°3002014002095; Póliza N°3002014002096; y Póliza N°3002014002097

4.- Destaca que la cláusula Décimo de las 06 promesas de compraventa celebradas, estipuló lo siguiente:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaría de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma. Dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de Marzo del año 2016.*

ROGFGNLXWZ

La comunicación se efectuará por carta certificada que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada enviará al promitente comprador a su domicilio indicado en este instrumento. El envío de la carta podrá efectuarse por medio de Notario o por cualquier otro medio que asegure la efectividad del envío. El plazo de 60 días para suscribir el contrato de compraventa prometido se contabilizará desde la fecha de la certificación de correos de despacho de la referida carta

Con todo el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día 31 de Mayo del 2016, Este último plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento. La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa prometido se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente."

5.- Sostuvo que el plazo estipulado para la celebración de las compraventas definitivas, no fue cumplido por la promitente vendedora.

6.- Indica que encontrándose la promitente vendedora en mora de cumplir con las pertinentes obligaciones contractuales de acuerdo a lo expresado precedentemente, las partes, con el fin de precaver cualquier litigio eventual que pudiera derivar por causa, ocasión o motivo de dicho incumplimiento, convinieron la celebración de una "Transacción Extrajudicial", la que se suscribió por instrumento privado con fecha 31 de enero de 2017, en el que las firmas de los comparecientes fueron autorizadas por el Notario Público de La Serena, don Rubén Reinoso Herrera.

Dicha Transacción Extrajudicial fue reducida a escritura pública con fecha 20 de junio de 2017, Repertorio Nº4108-2017, por el Notario Público de La Serena, don Rubén Reinoso Herrera.

7.- La referida Transacción Extrajudicial, en su cláusula Segundo, señaló en lo pertinente, lo siguiente:

ROGFGNLXWZ

"*Uno) La promitente vendedora se obliga a celebrar las 06 compraventas prometidas a más tardar en el mes de junio del año 2017.*"

"*Dos) La promitente vendedora se obliga a que en el mismo acto de la celebración de las 06 compraventas prometidas, obtendrá el alzamiento y cancelación total de las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles y obtendrá las inscripciones de dominio libre de aquellas y de todo gravamen y de deudas de cualquier tipo, especie o naturaleza que pudieran afectarles.*"

"*Tres) La promitente vendedora se obliga a entregar a la promitente compradora y dentro del mes de marzo del año 2017, una carta de resguardo del banco acreedor y a favor del cual se encuentran constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que exprese pura y simplemente y por tanto, sin ninguna condición o limitación, a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes (Promitentes) los 06 contratos de compraventa prometidos, alzará y cancelará tales hipotecas y prohibiciones.*"

"*Cuatro) La promitente vendedora, entregará a la promitente compradora los inmuebles, en perfecto estado, sin ningún tipo de terminaciones pendientes, errores constructivos, daños o fallas de sistemas, obligándose y más allá de sus responsabilidades legales y en caso de que existan o se presenten, a solucionarlas dentro del plazo de 24 horas desde que ello le sea requerido.*"

"*Cinco) La promitente vendedora pagará a la promitente compradora una indemnización moratoria, por el retraso en el que ha incurrido y en el que incurrirá hasta el mes de junio del año 2017, en la celebración de los contratos prometidos. Esta indemnización se acuerda entre las partes en la suma de UF 6.374.- y cuyo pago se conviene de la siguiente forma:*

5.1- La suma de UF 4.051,125.- que se ha pagado y pagará en 13 cuotas, cada una por UF 311,625, con vencimiento cada una el último día viernes de cada mes, la primera el 27 de mayo de 2016 y así sucesivamente.

Dejan constancia las partes, que:

ROGFGNLXWZ

5.1.2.- Las cuotas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016 y enero de 2017, se encuentran pagadas a satisfacción de la promitente compradora.

5.1.3. - Restan por pagarse las 05 cuotas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio del año 2017.

Para el solo efecto de facilitar el cobro y pago de las señaladas 05 cuotas y sin que ello importe novación o modificación alguna de la obligación de pagar en cuotas esta parcialidad de la indemnización convenida, la promitente vendedora entrega en este mismo acto a la promitente compradora 05 cheques, de su cuenta corriente N° 02 04 59 11 72 del Banco Itau, a la orden de la promitente compradora y cruzados, girados respectivamente con las fechas de vencimiento de las cuotas correlativas

El monto de cada cheque se acuerda en la suma de $8.201.942. Este valor se ha calculado de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento del día 30 de enero de 2017 de $26.319,9. No obstante dicho valor, determinado únicamente para posibilitar la entrega de los referidos cheques en este mismo acto, el pago de cada cuota deberá hacerse conforme al valor de la unidad de fomento del día de su efectivo pago y según la equivalencia en pesos de aquella a dicho día, en pesos, moneda nacional de curso legal."

"*5.2.- El saldo de la indemnización pactada, esto es UF 2.322,875.- se pagará por la promitente vendedora dentro del plazo de 12 meses contados desde el mes de julio del año 2017, en 12 cuotas mensuales, iguales y sucesivas, no inferiores al equivalente de UF 193,572.- cada una. Los respectivos vencimientos serán los últimos días viernes de cada mes, el primero el 28 de julio de 2017.*"

8.- Expone que los contratantes y en el marco de dicha transacción extrajudicial, modificaron la cláusula Décimo de todas las promesas de compraventa celebradas, cuya redacción definitiva quedó del siguiente tenor:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y*

ROGFGNLXWZ

por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaría de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017."

9.- La demandada no cumplió con ninguna de las siguientes condiciones de las antes señaladas:

"*Uno) Celebrar las 06 compraventas prometidas a más tardar en el mes de junio del año 2017.*"

"*Dos) Obtener el alzamiento y cancelación total de las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles y obtener las inscripciones de dominio libre de aquellas y de todo gravamen y de deudas de cualquier tipo, especie o naturaleza que pudieran afectarles.*"

"*Tres) Entregar a la promitente compradora y dentro del mes de marzo del año 2017, una carta de resguardo del banco acreedor y a favor del cual se encuentran constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que exprese pura y simplemente y por tanto, sin ninguna condición o limitación, a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes (Promitentes) los 06 contratos de compraventa prometidos, alzará y cancelará tales hipotecas y prohibiciones.*"

"*Cuatro) Entregará a la promitente compradora los inmuebles, en perfecto estado, sin ningún tipo de terminaciones pendientes, errores constructivos, daños o fallas de sistemas, obligándose y más allá de sus responsabilidades legales y en caso de que existan o se presenten, a solucionarlas dentro del plazo de 24 horas desde que ello le sea requerido.*"

"*5.2.- Pagar el saldo de la indemnización moratoria por la suma de UF 2.322,875.- dentro del plazo de 12 meses contados desde el mes de julio del año 2017, en 12 cuotas mensuales, iguales y sucesivas, no inferiores al equivalente de UF 193,572.- cada una. Los respectivos vencimientos serán los últimos días viernes de cada mes, el primero el 28 de julio de 2017.*"

10.- Señala que los incumplimientos expuestos configuraron plenamente la condición suspensiva prevista en el Nº7 de la citada cláusula Segundo de la Transacción Extrajudicial que estipuló lo

ROGFGNLXWZ

siguiente:

"*Siete) En caso de mora o simple retardo en el pago y/o cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento, facultará irrevocablemente a SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA y en la medida que esta haya cumplido con sus propias obligaciones en tiempo y forma, para hacer todas y cada una de tales obligaciones exigibles anticipadamente como si fueran de plazo vencido hasta el entero y cumplido pago de lo adeudado, en capital, intereses, gastos y costas.*"

En consecuencia, dice que habiéndose cumplido la condición suspensiva, ante la verificación del hecho constitutivo de ella, nació y se consolidó para Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, el derecho a cobrar la totalidad de las obligaciones como si éstas fueran de plazo vencido.

11.- Con motivo de los referidos incumplimientos, su representada hizo efectivas las pólizas de seguro que amparaban las promesas de compraventa celebras y con cuya liquidación recuperó el total de las sumas anticipadas a los respectivos precios de las compraventas prometidas.

12.- La demandada adeuda a la fecha a su representada el saldo de la indemnización moratoria por la suma de UF 2.322,875.- pactada en la transacción extrajudicial celebrada y que se ha hecho exigible desde luego por la aceleración y vencimiento de los pazos o cuotas de pago convenidas al efecto, ante los incumplimientos de la demandada.

13.- La deuda de autos es líquida, actualmente exigible y la acción para su cobro no está prescrita.

Finalmente, y previa citas legales, solicitó tener por interpuesta demanda ordinaria en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, representada por don CLAUDIO EDUARDO REYES VERA, ya individualizados, y en definitiva declarar:

a.- Que la demandada adeuda a la demandante en capital, la suma de DOS MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS COMA OCHO SIETE CINCO UNIDADES DE FOMENTO (UF 2.322,875),

ROGFGNLXWZ

equivalente a la suma de SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS ($61.801.971), considerándose el valor de dicha unidad al día 01 DE SEPTIEMBRE DE 2017;

b.- Que a la demandada le asiste la obligación de pagar a la demandante dicha suma de dinero adeudada;

c.- Que la demandada deberá pagar a la demandante dicha suma de dinero adeudada con intereses y reajustes; y

d.- Que la demandada deberá pagar las costas de esta causa.

Que con fecha 07 de noviembre de 2017, comparece don GONZALO TORRE GRIGGS, abogado, en representación de INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, quien al contestar la demanda interpuesta en contra de su parte, solicitó el rechazo de la misma, con expresa condena en costas, de conformidad a los siguientes fundamentos:

1. Que INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, es una sociedad dedicada al giro inmobiliario, principalmente en la IV Región, con más de 10 años de experiencia en el rubro, sin nunca antes tener un problema judicial como el señalado en la presente demanda.

2. Indica que su actuar como inmobiliaria, siempre se ha desarrollado dentro del principio de la buena fe contractual, siendo el centro de la actividad la preocupación por sus clientes en los compromisos adquiridos previamente, tomando los resguardos necesarios para asegurar su debido cumplimiento, tal como ocurrió con el demandante de autos.

3. Dice que en el caso sub lite, con fecha 03 de septiembre de 2014, se suscribieron 06 contratos de promesas con Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, por diversas unidades habitacionales del proyecto "Altos del Parque" desarrollado por su representada en la ciudad de La Serena. Estos contratos de promesa de compraventa fueron firmados en la Notaría de La Serena, de don Rubén Reinoso.

4. Luego refiere las unidades comprometidas, con sus respectivas bodegas y estacionamientos y el valor por cada una de ellas que pagó el

ROGFGNLXWZ

demandante, haciendo un total de $901.173.559.-

5. Que como la compra efectuada por el demandante, es de las denominadas "Compras en verde" se generaron diversas pólizas de venta en verde, emitidas por la compañía de seguros Aval Chile, con vigencia al 31 de marzo de 2016, fecha en la cual se debería firmar el contrato prometido. Dichas pólizas eran por el monto total cancelado por el demandante expresado en Unidades de Fomento, esto es, 37.395 UF.

6. Afirma que la fecha de firma de los contratos, señalada en cada una de las escrituras públicas de promesa de compraventa es muy relevante, lo cual dista bastante de lo planteado por el demandante de autos.

En especial, señala que es importante reseñar de manera completa la cláusula Décimo de dichas escrituras, que indica: "*La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaría de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, dentro de un plazo no superior de sesenta días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma. Dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al 29 de marzo del año 2016. La comunicación se efectuará por carta certificada que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema enviará al promitente comprador a su domicilio indicado en este instrumento. El envío de la carta podrá efectuarse por medio de Notario o por cualquier otro medio que asegure la efectividad del envío. El plazo de sesenta días para suscribir el contrato de compraventa prometido se contabilizará desde la fecha de la certificación de correos de despacho de la referida carta. Con todo el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis. Este último plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por noventa días corridos, a sola comunicación que en tal sentido*

ROGFGNLXWZ

envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento. La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente."

7. Destaca que en estos contratos, se elevó por las partes, como un elemento de la esencia, el derecho o facultad de su representada de prorrogar la firma de los contratos de compraventa por 90 días una vez transcurrido el plazo fijado por las partes para la firma. Esto significa que, a la fecha límite establecida por las partes para la firma, su representada tenía la facultad para prorrogar dicho plazo con la sola comunicación al demandante, y por 90 días. Que no puede dejar de mencionar que el artículo 1444 del Código Civil, señala que en los contratos, son cosas de la esencia, aquellas sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en otro diferente, y en este caso, en virtud de la autonomía de la voluntad, las partes elevaron como elemento esencial esta facultad de su representada.

8. Por diversos motivos, dentro de los cuales se encontraba el hecho de no poder firmar los contratos en la fecha prometida, entre los contratantes se celebró una transacción extrajudicial el día 31 de enero del año 2017, la cual se encuentra acompañada en autos.

9. Que, antes de entrar al detalle de dicha transacción, es importante señalar que la única intención de celebrar dicha transacción por parte de su representada, atendido que aún no se podían firmar las escrituras de compraventa, era la de perseverar en la celebración de los contratos prometidos, ya que de otra forma no se entiende la razón por la cual la inmobiliaria que representa, se podría haber comprometido en los términos que lo hizo, pagando o comprometiéndose a pagar un monto indemnizatorio por la mora superior al establecido en el contrato, más aún, si existían pólizas de seguro comprometidas que caucionaban la restitución de los dineros al demandante de autos, lo cual reafirma y confirma que, al momento de

ROGFGNLXWZ

firmar dicha transacción, la intención de su representada era celebrar estos contratos.

10. El 31 de enero de 2017, se firma el contrato de transacción extrajudicial, que en lo medular señala lo siguiente:

- La prominente vendedora se obliga a celebrar las 6 compraventas prometidas a más tardar en el mes de junio de 2017.

- La promitente vendedora se obliga a que en el mismo acto de celebración de las 6 compraventas prometidas obtendrá el alzamiento y cancelación total de las hipotecas y prohibiciones.

- La promitente vendedora se obliga a entregar a la promitente compradora y dentro del mes de marzo del año 2017 una carta de resguardo del banco acreedor, y a favor del cual se encuentran constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que exprese pura y simplemente, sin ninguna condición o limitación a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes los 6 contratos de compraventa prometidos, que alzará y cancelará tales hipotecas y prohibiciones.

- La promitente vendedora pagará a la promitente compradora una indemnización moratoria, por el retraso en el que ha incurrido y en el que incurrirá hasta el mes de junio del año 2017, esta indemnización se acuerda entre las partes en la suma UF 6.374 y el pago se conviene de la siguiente forma:

A. La suma de UF 4.051,125 que se ha pagado y pagará en 13 cuotas cada una por UF 311,625 con vencimiento cada una el último día viernes de cada mes, la primera el 27 de mayo de 2016 y así sucesivamente, las cuotas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016 y enero de 2017 a la fecha de la firma de la transacción están pagadas; las restantes 05 cuotas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio del año 2017 se pagaron en ese acto a través de cheques de Cta. Cte. Nro. 0204591172 de Banco ITAU de Santa Ema Ltda. Éstas fueron canceladas a través de transferencias en su vencimiento y luego se recuperó el cheque según lo acordado.

B. Se estipuló que el saldo de la indemnización por UF 2.322,875

ROGFGNLXWZ

se pagaría en 12 meses a contar de julio del año 2017 en cuotas de UF 193,572.

11. Dice que todas las obligaciones establecidas en dicha transacción, favorecen en este caso al demandante de autos, sin embargo, éstas tienen como intención final por parte de su representada, llevar a cabo los contratos de compraventa según las promesas celebradas.

12. Respecto de los contratos de promesas firmados, se modificó la cláusula Décima de dichos contratos, en el sentido de prorrogar el plazo para la firma al 1° de abril de 2017. Sin embargo, en la transacción extrajudicial se estableció que el plazo para la firma sería en el mes de junio de 2017. En efecto, esta "indemnización moratoria" establecida a favor del demandante, se encuentra calculada hasta el mes de junio de 2017, por lo que queda claro que la fecha de firma de los contratos de compraventa definitiva era el mes de junio de 2017.

13. Señaló que quedando establecido claramente que el plazo de celebración de los contratos prometidos era en junio del año 2017, es necesario dilucidar si su representada incumplió esta obligación al tenor de todos los documentos antes mencionados, esto es, contratos de promesa, transacción extrajudicial y modificaciones al contrato de promesa. Respecto de este último, no fue suscrito mediante escritura pública tal como los contratos de promesas, y ni siquiera las firmas se encuentran autorizadas ante ministro de fe, por lo que entienden que para ver cuál es la fecha, en que debía celebrarse el contrato prometido, se debe estar a la transacción extrajudicial, la cual fue reducida posteriormente a escritura pública por el propio demandante, y que dice que los contratos de compraventa deberán celebrarse en el mes de junio del año 2017.

De acuerdo a lo que se señaló en el punto 6 de la presente contestación, en la cláusula Décimo de todos los contratos de promesa, quedó establecido en la parte final, un elemento de la esencia del contrato de promesa, el cual no ha sido modificado, y que señala que su representada, por una sola vez, y al término del plazo establecido, podía prorrogar y hasta por noventa días a su sola comunicación por escrito

ROGFGNLXWZ

el plazo de celebración del contrato prometido, agregando que: "*La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente.*"

14. Que, ahora, teniendo presente este elemento de la esencia, de prorrogar por noventa días la firma del contrato, y considerando que la fecha de firma del contrato prometido era en el mes de junio de 2017, su representada ejerció esta facultad de la esencia del contrato. En efecto, con fecha 07 de junio de 2017, la señora Jessica Berríos, Subgerente de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema, envió carta a don Andrés Corral, en la cual se le informaba sobre el avance de las obras, y solicitaba expresamente extender el plazo de firma de los contratos de compraventa al 30 de septiembre de 2017, es decir, por 90 días.

15. Dicha carta, no fue respondida formalmente, sin embargo el 12 de junio de 2017, el demandante de autos, quien ya había percibido la suma de 4.051 UF como indemnización moratoria, en un acto que, claramente era improcedente e ilegítimo al tenor de los contratos firmados, decide dar un plazo de 5 días hábiles para firmar los contratos de compraventa, desconociendo la prórroga informada y regulada en los respectivos contratos de promesas, prórrogas que eran elemento de la esencia de dichos contratos.

Además de desconocer un elemento esencial de los contratos, hizo efectiva las pólizas de seguro por 37.395,04 UF, restituyéndosele por parte de la compañía de seguros, el mismo monto invertido, con el debido reajuste que tiene la Unidad de Fomento, lo cual en este caso, es cercano a los cien millones de pesos.

16. Asegura que el demandante no cumplió con su obligación de acceder a esta prórroga, elemento esencial del contrato de promesa, y firmar el contrato prometido, incumplimiento que trae como consecuencia que no pueda pedir hoy el cumplimiento del contrato de transacción, según lo señala el numeral siete) de la transacción que ya consta en autos, que expresamente dice: "*En caso de mora o simple*

ROGFGNLXWZ

retardo en el pago y/o cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento, facultará irrevocablemente a SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA y en la medida que ésta haya cumplido con sus propias obligaciones en tiempo y forma, para hacer todas y cada una de tales obligaciones exigibles anticipadamente como si fueran de plazo vencido..."; es decir, la única posibilidad que la demandada tiene para exigir el cumplimiento de dicha transacción como lo hace en esta demanda, y por ende el reconocimiento o pago del monto que señala en su demanda, es siempre que estuviese o hubiere cumplido con sus obligaciones, lo cual no hizo al momento de desconocer la prórroga del plazo para firmar los contratos, por 90 días, tal como lo señala la promesa, prórroga de plazo que legítimamente tenía su representada y que el demandante no cumplió.

17. En vista de los antecedentes expuestos, estima que son por lo menos dos los argumentos jurídicos que pueden ser aplicados en la especie para rechazar la demanda de autos, argumentos que pueden ser considerados de manera conjunta o separadamente, puesto que no son contradictorios entre sí. Estos argumentos son los siguientes:

Excepción de contrato no cumplido.

En cuanto a los fundamentos de esta excepción y al tipo de incumplimiento, se ha fallado que, el Código Civil, luego de referirse en su artículo 1551 a las hipótesis que permiten considerar al deudor incurso en mora respecto del cumplimiento de sus obligaciones, agrega en su artículo 1552 que "*en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos*". Rebasando su supeditación a las situaciones vinculadas con la mora, puede sostenerse, y así lo ha entendido la jurisprudencia y la mayor parte de la doctrina, que el artículo 1552 recién transcrito consagra en nuestro ordenamiento la excepción de inejecución asimismo conocida como "*exceptio non adimpleti contractus*"; a cuyos efectos también alude el mismo Código, a propósito de los contratos de compraventa y permuta, en sus artículos 1826 inciso 3°, 1872 y 1980.

ROGFGNLXWZ

Dicha excepción, como defensa de los planteamientos de la demanda de autos, solamente, según la doctrina y jurisprudencia, se pueden hacer valer en contratos de prestaciones recíprocas y no en el contrato con prestación de una sola parte, por lo que claramente puede ser aplicada en el caso sub lite, por cuanto el contrato y documentos que les hacen plantear esta tesis de defensa, da cuenta que estamos en presencia de un contrato de prestaciones recíprocas, donde el demandante no fue capaz de cumplir con ella cuando así legalmente procedía.

En lo que atañe a los requisitos, esta institución -artículo 1552-, según lo ha entendido la doctrina, viene a constituir un mecanismo que permite tutelar el derecho del deudor, que es a su vez acreedor recíproco del demandante y que persigue enervar la obligatoriedad del contrato, presentándose como una excusa de cumplimiento y que en último término libera al deudor de su obligación de cumplir a lo menos temporalmente, neutralizando el derecho del actor sin extinguirlo. Se ha dicho que la exceptio non adimpleti contractus es aquella que corresponde al deudor en un contrato bilateral y que lo faculta para negarse a cumplir su obligación mientras la otra parte no cumpla o se allane a cumplir la suya. Esta excepción encuentra su fundamento en la causa de la obligación, lo que refleja el necesario equilibrio entre las prestaciones pactadas en el contrato. La causa de la obligación consiste en términos clásicos en la contraprestación, lo que otorga equilibrio a las obligaciones entre las partes. Si una de ellas no ejecuta su obligación, aquella recíproca queda desprovista de causa, pues no resulta razonable cumplir con la propia obligación si la contraria no ha ejecutado la suya. De ahí que dicha excepción sea idónea para enervar la acción de cumplimiento específico. Nuestros tribunales de justicia han acogido ampliamente la excepción de contrato no cumplido del siguiente modo: "*De esta manera se puede explicar la razón jurídica de los efectos que tanto el inciso 1º del artículo 1489 como el artículo 1552 del Código Civil atribuyen a los contratos bilaterales. Este último precepto consagra la excepción non adimpleti contractus, derivada de la teoría de la causa y como una consecuencia de su aplicación a los contratos bilaterales en*

ROGFGNLXWZ

que la obligación de una de las partes es la causa de la obligación que la otra contrae y, por consiguiente, no cumpliendo una de ellas su obligación, la otra puede dejar de cumplir la suya, porque ha dejado de tener la causa que le dio vida, perdiendo su soporte jurídico."

Siendo la obligación de uno el fundamento de la del otro, dice Domat, el primer efecto de la convención es el que cada uno de los contratantes puede obligar al otro a cumplir su obligación cumpliendo él la suya por su parte. "*El artículo 1552 del Código Civil tiene un alcance más amplio que el que pudiera dársele sin atender a la noción jurídica que en él se envuelve, y de ahí que sea necesario reconocer que dicho precepto no rige simplemente la situación jurídica de la mora, sino que consagra precisamente la excepción non adimpleti contractus*".

En cuanto a la relevancia del incumplimiento de la demandante de autos, dice que quien finalmente ha tenido sólo ventajas en esta relación contractual es el demandante de autos, quien no sólo recuperó el total de lo invertido debidamente reajustado, sino que además se le pagó más de 4.000 Unidades de Fomento por concepto de indemnización moratoria, pretendiendo además hoy día exigir el cumplimiento o pago de 2.322,875 Unidades de Fomento, sin haber cumplido con su obligación más importante y razón única para pactar, de buena fe por parte de su representada, esta indemnización moratoria, la obligación de firmar los contratos de compraventa prometidos.

Infracción a la buena fe contractual.

A juicio de su parte, y como argumento de defensa para desestimar la demanda de autos, creen que el demandante de autos ha infringido abiertamente la buena fe contractual, lo cual queda de manifiesto en la demanda presentada. Tanto en la doctrina como en la jurisprudencia se ha distinguido entre la buena fe subjetiva (la buena fe-creencia) y la buena fe objetiva (la buena fe-lealtad).

Respecto a la buena fe objetiva, a ella se remite el artículo 1546 del Código Civil cuando prescribe que los contratos deben ejecutarse de buena fe y que, por consiguiente "*obligan no sólo a lo que en ellos se expresa*", sino a todas las cosas que emanan precisamente de la

ROGFGNLXWZ

naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Las reglas o principios de la buena fe objetiva, exponen a los contratantes el deber de comportarse correcta y legalmente en sus relaciones mutuas, desde el inicio de los tratos preliminares y hasta el momento incluso posterior a la terminación del contrato. "*A diferencia de la buena fe subjetiva, que se aprecia en concreto por el sentenciador, mediante la averiguación de la convicción íntima y personal del sujeto implicado, la buena fe objetiva se aprecia en abstracto, prescindiendo el juez que las persuasiones, creencias o intensiones psicológicas de los contratantes, para puntualizar, él, la conducta socialmente exigible de las partes, exclusivamente en base a la equidad, a los usos y, en general, como habría dicho Savigny, al espíritu del pueblo o al modelo del hombre razonable.*" En ese mismo sentido, distintos autores nacionales como extranjeros han debatido acerca de la buena fe, y como poder determinarla en una relación contractual. Para el caso sub lite, le parece más atendible la doctrina del profesor Andrés Von Tuhr, quien señala que en ámbito de aplicación de la buena fe en materia de obligaciones no puede deslindarse mediante reglas taxativas, debiendo dejar al "tacto jurídico" y "sentido práctico del juez" el decidir cuándo y en qué medida cabe apartarse de la letra del contrato en vista de las circunstancias del caso concreto.

La buena fe contractual corresponde a la moral del deber sobre la que recientemente ha escrito el profesor Enrique Barros, distinguiéndola de la moral de aspiración: "*El objetivo de una moral del deber no es hacer de cada persona un héroe como santo, sino un ciudadano cumplidor de los requerimientos básicos que plantea la vida social... De lo que se trata es de excluir el abuso y la mala fe y no de prescindir del altruismo y la perfección.*"

Recuerda que uno de los principios inspiradores, no tan sólo en el ámbito contractual, sino también transversal al ordenamiento jurídico, lo constituye la buena fe, cuya consagración legal, en su arista objetiva, se encuentra en el artículo 1546 del Código Civil, al expresar que "*Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no*

ROGFGNLXWZ

sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella", lo cual cobra especial relevancia al tratarse de una obligación de carácter mercantil. Este principio conlleva la idea de respeto, imponiendo a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas durante todo el desarrollo del íter contractual, desde el inicio de sus tratos preliminares hasta incluso después de la terminación del contrato. En otras palabras, y al decir de la doctrina, la buena fe equivale a la obligación de cooperación, a la lealtad a la palabra dada, y la exclusión del dolo y del uso abusivo de los derechos subjetivos.

En el caso de autos, dice que no parece razonable que el demandante desconozca de manera evidente el derecho que tenía su representado de prorrogar la firma del contrato por 90 días, teniendo claro que la fecha para la firma de este era el mes de junio de 2017, toda vez que así se reconoce en la transacción extrajudicial y así estaban calculados la indemnización moratoria pactada. Esta actuación del demandante no sólo perjudicó enormemente a su representado, tal como señalará en el primer otrosí de su presentación, sino que además, fue realizada vulnerando el principio de buena fe contractual, toda vez que de esa manera, el demandante quedaba en una posición favorecida, ya que con eso cobró las pólizas de seguro, recuperando todo el dinero invertido con el reajuste respectivo, más el monto que su representado alcanzó a pagarle que excede las cuatro mil Unidades de Fomento, pretendiendo hoy, mediante el inicio de esta acción, que se acceda a que su representado le pague esta suma extra, que a todas luces es inapropiada e improcedente.

18. Que en este sentido, le parece que la demanda de autos es improcedente, y debe ser rechazada en todas sus partes, por cuanto el demandante no tiene derecho alguno a exigir el pago que señala en su libelo, toda vez que este no cumplió con la obligación más importante que tenía en esta relación contractual con su representada, desconociendo un elemento de la esencia de los contratos de promesa firmados, desconocimiento que da cuenta que ésta no se encontraba

ROGFGNLXWZ

llana a cumplir con su obligación de firmar los contratos, haciendo efectiva las respectivas pólizas de seguro para recuperar lo invertido. Este incumplimiento hace que sea imposible para el actor, solicitar esta prestación que según él le debe su representada, de conformidad a los argumentos de hecho y derecho expuestos en su contestación.

Finalmente, y previas citas legales, solicitó tener por contestada la demanda en procedimiento ordinario en tiempo y forma, y en definitiva acoger los argumentos planteados por su parte y rechazar la demanda en todas sus partes con expresa condena en costas al demandante por no haber tenido motivo plausible para litigar.

A su vez, en el primer otrosí de su presentación, dedujo demanda reconvencional de resolución de seis contratos de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, en contra de SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA, representada por DON ANDRÉS CORRAL MACÍAS, ya individualizados en autos, por las razones de hecho y de derecho que expuso.

Antecedentes de hecho.

Refiere que INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, es una sociedad, tal como su nombre lo dice, dedicada al rubro inmobiliario, principalmente en la IV Región, teniendo más de 10 años de experiencia en dicho rubro, teniendo varios proyectos en la zona con un importante porcentaje de éxito en los mismos.

Que con el demandado reconvencional de autos, se celebraron en septiembre del año 2014, 6 contratos de promesa de compraventa correspondiente a 6 unidades habitacionales del proyecto "Altos del Parque" el cual fue desarrollado por su representada en la ciudad de La Serena. Estos contratos de promesa de compraventa fueron firmados en la Notaría de La Serena, de don Rubén Reinoso, siendo las unidades comprometidas, valor pagado y repertorio de las respectivas escrituras las que señala, con un total pagado de $901.173.559.-

Indica que en estas seis escrituras de promesa de compraventa, se pagó por parte del demandado el total del precio por cada unidad, ante lo cual su parte, en cumplimiento de la ley, entregó al demandado

ROGFGNLXWZ

reconvencional seis pólizas de seguro, de la compañía de seguros Aval Chile, las cuales aseguraban el total del precio pagado.

Dice que respecto de la fecha de firma del contrato, se señaló, en cada una de las promesas de compraventa lo siguiente "*La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaría de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma. Dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de Marzo del año 2016.*

La comunicación se efectuará por carta certificada que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada enviará al promitente comprador a su domicilio indicado en este instrumento. El envío de la carta podrá efectuarse por medio de Notario o por cualquier otro medio que asegure la efectividad del envío. El plazo de 60 días para suscribir el contrato de compraventa prometido se contabilizará desde la fecha de la certificación de correos de despacho de la referida carta

Con todo el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día 31 de Mayo del 2016, Este último plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento. La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa prometido se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente."

Destaca que lo importante de este considerando para estos efectos,

ROGFGNLXWZ

eran dos cosas, la primera establecer una fecha cierta para la firma de los contratos prometidos, y la segunda, establecer un elemento de la esencia de los mismos, que dice relación con la facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema, de, al final del último plazo establecido, prorrogar el plazo de firma por 90 días corridos, a la sola comunicación que ésta hiciere al demandado reconvencional.

Expone que durante el año 2016 no pudieron ser firmadas las escrituras de compraventa definitivas, por lo que las partes, acuerdan a través de una transacción extrajudicial, firmada el 31 de enero de 2017, ampliar el plazo que se había establecido para firmar, quedando este en definitiva para el mes de junio de 2017, sin señalarse específicamente un día para ello. Adicional a esto, su representada se comprometió a pagar un monto indemnizatorio, por la mora incurrida, de la cual alcanzó a pagar al demandado la suma de 4.051,125 UF. Dicho monto, tenía como objeto, perseverar en la celebración de los contratos prometidos, lo cual claramente no ocurrió debido a la negativa del demandado de firmar éstos.

En el mes de junio de 2017, estando aún vigente el plazo para firmar las escrituras de compraventa, su representada envió al demandando, específicamente el 07 de junio, una carta solicitando la prórroga de la firma, hasta el 30 de septiembre de 2017, cuestión que hasta ese momento, seguía siendo un elemento de la esencia del contrato.

No obstante lo anterior, el demandado hace caso omiso a esta prórroga, enviando carta en la cual, sin tener derecho alguno para ello, señala que otorga un plazo a la inmobiliaria de 5 días para la firma del contrato, los cuales una vez transcurridos, procedió a cobrar las pólizas de seguro antes señaladas, provocando un evidente perjuicio a su parte.

Así las cosas, dice que con dicho cobro, queda de manifiesto que el demandado no estuvo llano a cumplir los contratos de promesa de compraventa, negándose a firmar las escrituras de compraventa definitiva en la fecha señalada por Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, esto es, el día 30 de septiembre de 2017.

El Derecho.

ROGFGNLXWZ

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 o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.

En este caso, su parte, solicita la resolución del contrato con la correspondiente indemnización de perjuicios.

Que esta norma resulta totalmente aplicable en la especie, ya que como lo ha señalado nuestra Excelentísima Corte Suprema, en fallo Rol 1817-2015, de fecha 06 de julio de 2015, la promesa de compraventa es un contrato bilateral en el cual procede su resolución por aplicación del artículo 1489 del Código Civil si uno de los contratantes no cumple lo pactado.

Perjuicio.

Su parte solamente demandará el perjuicio equivalente al daño emergente, que se genera por cuanto el demandado no sólo no cumplió lo pactado, sino que además desconoció una facultad esencial de los contratos de promesa firmados, lo cual evidentemente trajo un perjuicio económico a su parte y que dice relación con el monto que hoy día, la compañía de seguros Aval Chile, está exigiendo a su representada y el cual se explica a continuación.

Respecto de la escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre del año 2014, otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso, que tiene el número de Repertorio 3257-2014, correspondiente al departamento 23, del edificio A, bodega 24, estacionamientos 18 y 19, el monto del perjuicio, por la resolución de dicho contrato, es equivalente al monto cancelado por la compañía de seguros Aval Chile y que hoy debe cancelar su representada a dicha compañía y que asciende a la suma de 8.297,15 Unidades de Fomento.

Respecto de la escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, otorgada en la misma notaría, que tiene el número de Repertorio 3262-2014, correspondiente al departamento 43, del edificio A, bodega 58, estacionamientos 77 y 78,

ROGFGNLXWZ

el monto del perjuicio, por la resolución de dicho contrato, es equivalente al monto cancelado por la compañía de seguros Aval Chile y que hoy debe cancelar su representada a dicha compañía y que asciende a la suma de 8.654,02 Unidades de Fomento.

Respecto de la escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, otorgada en la misma notaría que tiene el número de Repertorio 3258-2014, correspondiente al departamento 25, del edificio B, bodega 14, estacionamiento 12, el monto del perjuicio, por la resolución de dicho contrato, es equivalente al monto cancelado por la compañía de seguros Aval Chile y que hoy debe cancelar su representada a dicha compañía y que asciende a la suma de 4.796,40 Unidades de Fomento.

Respecto de la escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, otorgada en la misma notaría, que tiene el número de Repertorio 3260-2014, correspondiente al departamento 35, del edificio B, bodega 11, estacionamiento 15, el monto del perjuicio, por la resolución de dicho contrato, es equivalente al monto cancelado por la compañía de seguros Aval Chile y que hoy debe cancelar su representada a dicha compañía y que asciende a la suma de 4.953,71 Unidades de Fomento.

Respecto de la escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, otorgada en la misma notaría, que tiene el número de Repertorio 3259-2014, correspondiente al departamento 55, del edificio B, bodega 34, estacionamiento 53, el monto del perjuicio, por la resolución de dicho contrato, es equivalente al monto cancelado por la compañía de seguros Aval Chile y que hoy debe cancelar su representada a dicha compañía y que asciende a la suma de 5.268,23 Unidades de Fomento.

Respecto de la escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, otorgada en la misma notaría, que tiene el número de Repertorio 3261-2014, correspondiente al departamento 65, del edificio B, bodega 50, estacionamiento 41, el monto del perjuicio, por la resolución de dicho contrato, es equivalente al monto cancelado por la compañía de seguros Aval Chile y que hoy

ROGFGNLXWZ

debe cancelar su representada a dicha compañía y que asciende a la suma de 5.425,49 Unidades de Fomento.

En total, respecto de todos los contratos antes señalados, el monto del perjuicio asciende a la suma total de 37.395,04 Unidades de Fomento, las cuales calculadas al día 1° de noviembre de 2017, considerando el valor de la UF a ese día, da un total de $995.942.100.-

Que, en resumen, respecto de los 6 contratos de promesa de compraventa, idénticos en todas sus menciones y cláusulas, salvo el precio y el inmueble descrito, en todos ellos se pide la resolución de los mismos, con la respectiva indemnización de perjuicios, por concepto de daño emergente, equivalente al monto que actualmente Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada debe a la compañía de seguros Aval Chile, descrito individualmente en el párrafo anterior, y que en su conjunto alcanza la suma de 37.395,04 Unidades de Fomento, equivalentes a $995.942.100.-, más reajustes legales y expresa condena en costas.

Finalmente, solicitó tener por interpuesta en procedimiento ordinario de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, relativo a los seis contratos de promesa de compraventa antes singularizados, para que en definitiva ordene la resolución de éstos, y ordene al demandado reconvencional a pagar a su parte la suma total de 37.395,04 Unidades de Fomento, equivalentes a $995.942.100.- más reajustes legales y expresa condena en costas.

Que con fecha 14 de noviembre de 2017, el abogado de la parte demandante principal y demandada reconvencional, al evacuar el trámite de la réplica de la demanda principal, realizó un preámbulo, indicando que para los efectos de contextualizar los hechos y argumentos de la contestación de la demanda y así poder formular una réplica que aporte a la clarificación de aquellos, es necesario hacer ciertas precisiones previas:

1.- La transacción extrajudicial que su parte estima incumplida y que constituye el título a partir del cual se demanda y cobra la suma adeudada, refiere expresamente en su cláusula Primero número 1.- que los 06 contratos de promesa de compraventa que vinculan a las partes

ROGFGNLXWZ

de esta causa, fueron los celebrados con fecha 29 de agosto de 2014.

Toda la transacción extrajudicial se estructuró y desarrolló a partir de establecerse que los contratos de promesa de compraventa en cuestión fueron los celebrados por las partes el 29 de agosto de 2014 y respecto de los inmuebles de que aquellos contratos dan cuenta.

Estos contratos de promesa de compraventa se formalizaron a través de 06 instrumentos privados.

2.- Tales 06 contratos de promesas de compraventa, que constan de sus respectivos instrumentos privados, son idénticos a aquellos de que dan cuenta las escrituras públicas de fecha 03 de septiembre de 2014, que en fotocopias acompaña la demandada en el segundo otrosí de su presentación.

3.- Para la contratación de las correlativas pólizas de garantía de venta en verde que aseguraban la devolución de los precios pagados por su parte en caso de incumplimiento por la promitente vendedora en la celebración de las compraventas definitivas y dentro del plazo pactado, aquella remitió a la aseguradora, AVAL Chile, hoy AVLA, los 06 contratos prometidos en su formato de instrumentos privados.

Las pólizas se otorgaron con igual fecha a la de tales contratos, esto es, el 29 de agosto de 2014.

4.- La duplicidad documental se produce básicamente por el hecho de que su parte habiendo pagado el precio total de las compraventas prometidas, exigió a la promitente vendedora la escritura pública como medio de formalización adicional de la contratación en comento.

Esta formalidad se cumplió sólo 05 días después de haberse celebrado las promesas de compraventa por instrumento privado y de haberse extendido las pólizas de seguro señaladas.

La duplicidad documental no se tradujo sin embargo en 02 contrataciones distintas. Estas 02 contrataciones son idénticas una de la otra.

Dice que es importante hacer este distingo, pues es precisamente en este aspecto que la demandada de forma muy sutil y amañada, busca de mala fe confundir y sorprender al Tribunal, aprovechándose de uno y otro instrumento para argumentar de manera descontextualizada e

ROGFGNLXWZ

interesada.

5. En la cláusula Décimo de la contratación que vincula a las partes (tanto la que consta en instrumentos privados como en escrituras públicas), se pactó que las compraventas definitivas se celebrarían a más tardar el 31 de mayo del año 2016.

Se pactó asimismo, que este plazo del 31 de mayo del año 2016, podría ser prorrogado por una vez por la demandada y hasta por un máximo de 90 días.

De esta manera, el último plazo para celebrar las compraventas prometidas sería el día 29 de agosto del año 2016.

Este plazo fatal no se cumplió por la promitente vendedora y así se dejó constancia en la cláusula Primero número 5.- de la ya señalada transacción extrajudicial.

6.- Luego de 5 meses de mora en la celebración de los contratos prometidos, ante la evidencia cierta del retraso en las obras de construcción; sumada la complicada situación financiera y judicial de la demandada; se le propuso a esta la celebración de una transacción extrajudicial para que se asumieran en compromisos ciertos y concretos las promesas y certezas que declaraba y muy en especial, para evitar hacer efectivas las pólizas de seguros contratadas a favor de su representada, que por los montos comprometidos, terminaría por agudizar y empeorar más aun la ya delicada situación financiera y comercial de la demandada.

7.- La transacción extrajudicial prefijó un nuevo plazo para la celebración de las compraventas prometidas, el mes de junio del año 2017.

Para que se pudiera llegar a este plazo y dentro de él se pudiera cumplir el objetivo perseguido, resultaba del todo necesario que su representada pudiera disponer de cierta seguridad de que ello ocurriría, por lo que dicho plazo quedó sujeto a varias condiciones suspensivas, entre la cuales se encuentra la estipulada en el numeral tres de la cláusula Segundo de la transacción extrajudicial, del siguiente tenor:

"*Tres) La promitente vendedora se obliga a entregar a la promitente compradora y dentro del mes de marzo del año 2017, una*

ROGFGNLXWZ

carta de resguardo del banco acreedor y a favor del cual se encuentran constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que exprese pura y simplemente y por tanto, sin ninguna condición o limitación, a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes (Promitentes) los 06 contratos de compraventa prometidos, alzará y cancelará tales hipotecas y prohibiciones."

Agregó la transacción extrajudicial en el numeral seis) de la cláusula Segundo, que:

"*Suscrita que sea la presente transacción y en la medida que la promitente vendedora haya cumplido en tiempo y forma las obligaciones asumidas en este instrumento y no se configure ninguna de las causales de aceleración que más adelante se mencionan, la promitente compradora se obliga a modificar la cláusula Decimo de los 06 contratos de promesas de compraventa singularizados en la Cláusula Primero de este instrumento en 2 oportunidades:*

a.- Las primera vez, el 01 de febrero de 2017. En este caso el tenor de la cláusula será la siguiente.

DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.

b.- La segunda vez, el día 01 de abril de 2017. En este caso el tenor de la cláusula será la siguiente.

DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 30 de junio de 2017.

Para los efectos mencionados y en cada una de las señaladas oportunidades, la promitente vendedora entregará a la promitente compradora 06 nuevas pólizas de seguros de garantía de promesa de compraventa, emitidas por Aval Chile.

Las pólizas primitivamente emitidas del 29 de agosto de 2014, se

ROGFGNLXWZ

restituirán contra la entrega de las nuevas y vigentes.

En todo lo que no se modifiquen las promesas de compraventa ya mencionadas, celebradas el 29 de agosto de 2014, estas se mantendrán plenamente vigentes."

En cumplimiento de esta estipulación es que se modificó por primera y única vez la cláusula Décimo de los 06 contratos de promesa de compraventa (formato de instrumento privado), quedando la cláusula modificada con el siguiente tenor:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.*"

Para que la cláusula Décimo se modificara por segunda y última vez, fijando el día 30 de junio de 2017 como el plazo para la celebración de las compraventas definitivas, resultaba necesario que la demandada hubiese dado cumplimiento durante el mes de marzo de 2017 a las obligaciones que la transacción extrajudicial le imponía, entre otras, la antes trascrita relativa a la entrega de la carta de resguardo del banco acreedor.

La demandada no pudo conseguir y por tanto no entregó a su parte, ni dentro de plazo ni fuera de él, la carta de resguardo de su banco acreedor. Este incumplimiento no hacía sino confirmar la compleja y apremiante situación financiera de la demandada y las dificultades que experimentaría para celebrar las compraventas definitivas y para obtener los alzamientos de las hipotecas y prohibiciones que gravaban a los inmuebles objeto de aquellas.

Este incumplimiento generó que se aplicara lo estipulado en el numeral siete) de la cláusula Segundo de la ya tantas veces citada transacción extrajudicial:

"*Siete) En caso de mora o simple retardo en el pago y/o cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento, facultará irrevocablemente a SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA y en la medida que esta*

ROGFGNLXWZ

haya cumplido con sus propias obligaciones en tiempo y forma, para hacer todas y cada una de tales obligaciones exigibles anticipadamente como si fueran de plazo vencido hasta el entero y cumplido pago de lo adeudado, en capital, intereses, gastos y costas."

Expone que, en consecuencia, y habiendo quedado fijada la fecha para la celebración de los contratos prometidos para el día 01 de abril de 2017, (primera y única modificación del plazo de la cláusula Décimo), sin que aquellos se celebraran en tal oportunidad, es que su parte apercibió a la demanda al efecto, mediante carta del 12 de junio de 2017, la que se le dirigió por correo certificado con constancia de envío notarial.

Esta comunicación se remitió asimismo, en cumplimiento de lo estipulado en el ARTÍCULO XIII DE LAS CONDICIONES GENERALES de la PÓLIZA DE SEGURO DE CAUCIÓN PARA CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON PAGO DE INDEMNIZACIÓN SUJETO A LIQUIDACIÓN (POL 120131789), que fue la póliza tomada por la demandada a favor de su representada para garantizar el cumplimiento de las promesas de compraventa.

La demandada no celebró las compraventas definitivas, ni restituyó a su parte la suma que le fue pagada por mi representada, ascendente a la suma de UF 37.395,04.

8.- Ante los incumplimientos de la demandada su parte siniestralizó e hizo efectivas las respectivas pólizas de seguros ante AVLA, sucesora de AVAL Chile, compañía aseguradora.

Esta compañía requirió a su representada le cediera los 06 contratos de promesa de compraventa comprometidos y todos los derechos y obligaciones que para el cedente emanaran de ellos y de sus modificaciones.

Los 06 contratos de promesa de compraventa cedidos fueron los consignados en los formatos de instrumento privado, de fecha 29 de agosto de 2014.

La cesión se formalizó por escritura pública otorgada con fecha 04 de julio de 2017, ante el Notario Público Titular de la 34° Notaría de

ROGFGNLXWZ

Santiago, don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017.

En esta escritura de Cesión de Contratos, compareció la demandada, INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, representada por don Claudio Eduardo Reyes Vera, quien autorizó y aprobó expresamente todo lo obrado sobre este particular.

Que, en suma:

a.- Las partes celebraron una única contratación en relación a los inmuebles objeto de las 06 promesas de compraventa que las vinculó.

b.- Esta única contratación se materializó tanto a través de instrumentos privados (de 29 de agosto de 2014) como de escrituras públicas (de 03 de septiembre de 2014), cuyas estipulaciones son idénticas en ambos formatos.

c.- La contratación se aseguró ante la respectiva compañía aseguradora (AVAL CHILE. Hoy AVLA), a partir de los instrumentos privados.

d.- Tanto en los instrumentos privados como en las escrituras públicas, la respectiva cláusula Décimo estableció la fecha del 31 de mayo de 2016 como el último plazo para celebrar las compraventas definitivas, entregándole a la demandada la facultad para prorrogar ese plazo por una sola vez hasta por 90 días, por lo que el plazo fatal venció el 29 de agosto de 2016.

e.- La transacción extrajudicial celebrada por las partes se estructuró a partir de la contratación formalizada mediante los instrumentos privados.

f.- Las partes y en el marco de la transacción celebrada, modificaron por primera y única vez la cláusula Décimo de tales contratos. Conforme a esta modificación el plazo para celebrar las compraventas prometidas sería el 01 de abril de 2017.

g.- Las partes pactaron que para que los contratos de promesa se modificaran por segunda vez y en este caso el plazo para celebrar las compraventas definitivas fuera el 30 de junio de 2017, era necesario se cumplieran durante marzo de 2017 ciertas condiciones, como lo era la entrega de una carta de resguardo por parte del banco acreedor.

h.- El banco acreedor no entregó a la demandada la carta de

ROGFGNLXWZ

resguardo, por lo que esta incumplió la respectiva obligación contenida en la transacción extrajudicial.

i.- El incumplimiento de la demandada determinó la exigibilidad de las obligaciones que asumió en la transacción extrajudicial.

j.- Su representada con fecha 12 de junio de 2017 emplazó formalmente a la demandada para que celebrará las compraventas definitivas o le restituyera la suma pagada. No contestó ni dio cumplimiento a lo requerido.

k.- Su representada informó a la aseguradora del incumplimiento de la demandada e hizo efectivas las pólizas de seguros, cuyos pagos se verificaron el 18 de agosto de 2017.

l.- La aseguradora celebró con su representada una cesión de los 06 contratos de promesa de compraventa, con lo cual se subrogó en los derechos de la promitente compradora en tales contratos y modificaciones, así como en sus correlativos derechos y obligaciones. La demanda concurrió y compareció en este contrato aprobándolo y autorizándolo expresamente.

Luego, expuso la argumentación de la demandada en cuanto fundamento de sus defensas.

Posteriormente, evacuó directamente su réplica:

Indicó que la contestación de la demanda sólo puede ser apreciada por su parte al revisar el contexto de las operaciones que celebraron las partes, como un intento engañoso y de mala fe, que sólo busca desvirtuar la realidad de los hechos y por tanto, la verdad de lo acontecido.

Todo lo anterior, a partir de la omisión de antecedentes y de la mezcla antojadiza y arbitraria de los que se presentan.

Dice que tal vez lo más paradojal, sea el extenso razonamiento que la demandada hace sobre la buena fe contractual, sin ruborizarse ni siquiera un poco al levantar cátedra sobre el deber moral en el actuar de los contratantes.

1.- Las partes están contestes en lo siguiente:

a.- Que se celebraron 06 promesas de compraventa en relación a los inmuebles singularizados en las respectivas presentaciones. No se

ROGFGNLXWZ

cuestiona el tenor de ninguna de sus estipulaciones y cláusulas, más allá de su interpretación y alcances.

b.- Que los precios de las 06 compraventas prometidas fueron pagadas en su totalidad por la demandante.

c.- Que las 06 promesas de compraventa fueron garantizadas a favor de la demandante con pólizas de garantía de venta en verde.

d.- Que el tenor original de la cláusula Décimo de tales promesas de compraventa, es la que se transcribe en las respectivas presentaciones de las partes.

e.- Que las partes celebraron una transacción extrajudicial el 31 de enero de 2017.

2.- Omisiones deliberadas de la demandada en la narración de los hechos:

a.- Que las partes celebraron las promesas de compraventa por instrumentos privados de fecha 29 de agosto de 2014 y que las que constan en las escrituras públicas de 03 de diciembre de 2014, son idénticas en cuanto sus términos y estipulaciones y que por tanto, no se trata de 02 contrataciones distintas una de otra.

Asegura que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

a.1.- Suscribió las 06 promesas de compraventa por instrumento privado.

a.2.- Remitió a la aseguradora, Aval Chile, hoy AVLA, las 06 promesas de compraventa formalizadas por instrumento privado, para la contratación y pago de las correlativas pólizas de garantía de venta en verde.

a.3.- Al suscribir la transacción extrajudicial confirmó la contratación de las promesas de compraventa en los instrumentos privados del 29 de agosto del año 2014.

a.4.- Confirmó y validó la contratación de las promesas de compraventa en los señalados instrumentos privados, al aceptar y aprobar la cesión de los respectivos contratos entre la demandante y la compañía aseguradora.

b.- Que tales 06 promesas de compraventa, consignadas en

ROGFGNLXWZ

instrumentos privados, fueron modificadas en los 06 casos, con fecha 16 de febrero de 2017.

Que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

b.1.- La demandada suscribió efectivamente estas modificaciones y en los pertinentes instrumentos privados que dieron cuenta de ellas, la firma de su representante fue autorizada por Notario Público.

b.2.- La demandada, a través de su representante, lo reconoció al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaría de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017: Cláusula Primera: ANTECEDENTES Uno. Dos.

c.- Que las promesas de compraventa y sus modificaciones formalizadas a través de los instrumentos privados, constituyen buenos y suficientes títulos para ejercer las acciones y derechos que en derecho corresponden.

Que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

c.1.- La demandada, a través de su representante, lo reconoció implícitamente al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017: Cláusula Primera: ANTECEDENTES Uno. Dos.

d.- Que la demandada incumplió sus obligaciones, en particular, la de celebrar las compraventas prometidas dentro del plazo pactado en la cláusula Décimo primitiva de tales convenciones.

Que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

d.1.- Lo reconoció expresamente y como un hecho cierto y efectivo en la cláusula Primero número cinco de la transacción extrajudicial. Este incumplimiento a la fecha de la transacción, ya llevaba 5 meses.

ROGFGNLXWZ

d.2.- La demandada, a través de su representante, lo reconoció implícitamente al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017: Cláusula Sexta. DECLARACIÓN. Seis. Dos.

Explica que las partes, incluida la demandada, dejaron constancia que la cesión acordada se hacía como correlato al compromiso y obligación de la aseguradora de pagarle a la demandante la totalidad del monto asegurado por las respectivas pólizas, las que según los Antecedentes de la cláusula Primera Uno. Tres. b.- de la señalada escritura pública, tenían por objeto garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la demandada en virtud de los contratos de promesa de compraventa celebrados.

3.- Improcedencia de la argumentación de la demandada, en relación al plazo para la celebración de las compraventas prometidas:

La demandada sostiene:

- Que la modificación de las promesas de compraventa en lo relativo a la cláusula Décimo no se hizo por escritura pública tal como ello ocurrió con los contratos de promesa. No obstante, insiste en señalar que la fecha para la celebración de las promesas era el mes de junio de 2017.

- Que siendo el mes de junio de 2017 el plazo para firmar las compraventas definitivas, la demandada ejerció con fecha 07 de junio de 2017 su facultad de prorrogar dicha firma hasta por el plazo de 90 días, caso en el cual este plazo vencía el 30 de septiembre de 2017, lo que fue desconocido por la demandante en su carta de 12 de junio de 2017, en la que fijó el plazo de 05 días para que se procediera a dicha formalización.

Ya sea para el caso de que se considere en el análisis de dicha argumentación las contrataciones en cualquiera de sus formatos de escritura pública o de instrumento privado, la conclusión no podrá ser otra que la demandada incumplió con su obligación de celebrar los contratos definitivos en tiempo y forma.

ROGFGNLXWZ

3.1.- Contratación por escritura pública:

Es aplicable en esta modalidad lo estipulado en la cláusula Décimo de los contratos celebrados, del siguiente tenor:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma. Dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de Marzo del año 2016.*

La comunicación se efectuará por carta certificada que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada enviará al promitente comprador a su domicilio indicado en este instrumento. El envío de la carta podrá efectuarse por medio de Notario o por cualquier otro medio que asegure la efectividad del envío. El plazo de 60 días para suscribir el contrato de compraventa prometido se contabilizará desde la fecha de la certificación de correos de despacho de la referida carta.

Con todo el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día 31 de Mayo del 2016, Este último plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento. La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa prometido se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente."

Que esta estipulación establece en lo pertinente, lo siguiente:

a.- Que La escritura que contenga el contrato de compraventa

ROGFGNLXWZ

prometido se otorgará y deberá firmarse dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma.

b.- Que dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de marzo del año 2016.

c.- Considerando la fecha del aviso, las compraventas prometidas no podrán ser firmada más allá del día 29 de mayo de 2016.

d.- Sin perjuicio de lo anterior, la fecha para la firma de los contratos prometidos, no podrá exceder del día 31 de mayo de 2016.

b.- Que este plazo del 31 de mayo de 2016 podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento.

Conclusión:

El plazo fatal y último para la firma de las compraventas prometidas fue el 29 de agosto del año 2016 y no se cumplió por la demandada.

3.2.- Contratación por instrumento privado:

Es aplicable a este caso la misma cláusula Décimo y por tanto, la conclusión en principio sería que el plazo fatal y último para la firma de la compraventa definitiva fue el 29 de agosto del año 2016 y que no se cumplió por la demandada.

Sin embargo, se debe hacer la salvedad de que en este caso intervino la transacción extrajudicial celebrada por las partes y que por su mérito se modificó íntegramente la cláusula Decimo en cuestión.

La transacción extrajudicial contempló condiciones para que la celebración de las compraventas, una de las cuales fue la entrega en el mes de marzo de 2017 de una carta de resguardo por el banco acreedor de la demandada. Esta carta de resguardo no se entregó, por lo que los contratos de promesa de compraventa sólo alcanzaron a modificarse una

ROGFGNLXWZ

única vez.

Conforme a dicha única modificación, se restringió de manera relevante la redacción y tenor de cláusula Décimo, quedando su redacción definitiva con un tenor abreviado muy concreto y preciso, que incluso se incorporó en la transacción extrajudicial:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.*"

Conclusión:

El plazo fatal y último para la firma de las compraventas prometidas, fue el 01 de abril de 2017 y no se cumplió por la demandada.

Que toda la entelequia desarrollada por la demandada en cuanto al supuesto derecho y facultad que le asistía para prorrogar hasta por 90 días el plazo para la firma de los contratos, desapareció por obra y gracia de dicha modificación contractual, que la eliminó de un plumazo.

Como corolario señala que sea que se considere la contratación de las partes ya sea por instrumento público o privado, la demandada incumplió con su obligación de celebrar las compraventas definitivas:

No lo hizo ni el 29 de agosto del año 2016 (formato escritura pública y sin aceptar modificaciones) y tampoco se cumplió el 01 de abril de 2017 (formato de instrumento privado con modificaciones).

Finalmente solicitó tener por evacuada la réplica dentro de plazo y por ratificada en todas sus partes la demanda de autos.

Que con fecha 23 de noviembre de 2017, el abogado de la parte demandada principal y demandante reconvencional, al evacuar el trámite de la dúplica de la demanda principal, señaló que sin perjuicio de los nuevos antecedentes que ha señalado el demandante en su réplica, resulta claro de los antecedentes acompañados en autos que existen 6 instrumentos públicos de fecha 03 de septiembre de 2014, los que cuentan con la firma del demandante, donde se encuentran las condiciones de los contratos de compraventa prometidos, el cual incluye

ROGFGNLXWZ

cláusulas esenciales, como es la de prorrogar por 90 días la firma del contrato a sola petición de su representada, lo cual se hizo efectivo a principios de junio de 2017, teniendo como reacción por parte del demandante, su carta de 12 de junio y el posterior cobro de las pólizas de seguro.

Que carece de toda lógica lo señalado por el demandante de autos en su réplica, en el sentido de que el contrato tenía como fecha de firma en abril de 2017 y no junio de 2017, sobre todo si en la transacción extrajudicial acompañada por este, da cuenta de perjuicios moratorios avaluados hasta junio de 2017. En sentido cabría preguntar cuál era fin de establecer dicha indemnización moratoria si la promesa vencía dos meses antes. Es más, si el propio demandante señala que los contratos debían firmarse el 01 de abril de 2017, no hay justificación para la indemnización moratoria fijada expresamente hasta junio de 2017.

Que no existe causa en lo cobrado por el demandante, si los contratos tenían fecha 01 de abril de 2017, y su representado ni siquiera había acompañado la carta de resguardo que señala el demandante, por qué esperó hasta junio (dos meses) para enviar la carta, sólo un par de días después de haber pedido su cliente la prórroga.

La conclusión es que el contrato se encontraba vigente, que la prórroga era procedente, pero que sin embargo el demandante, vio la oportunidad de cobrar las pólizas, recuperar lo invertido debidamente reajustado, y demandar en el presente juicio esta suma que no tiene ninguna justificación, y que a todas luces no estaba habilitado para demandar por no haber cumplido con sus obligaciones en el contrato.

Lo que sí resulta claro y lógico es que el día 07 de junio de 2017, su representado, estando perfectamente habilitado, solicitó formalmente la prórroga en la firma de los contratos, mediante una carta que fue recibida por el demandante de autos, lo cual ocasionó que éste, de manera inmediata enviara una carta que fue recibida el 12 de junio por su representado donde exigía la firma en un plazo de 5 días hábiles, plazo breve, que por cierto, no está contemplado en ninguno de los contratos firmado entre las partes.

En resumen, existe de manera evidente la excepción de contrato

ROGFGNLXWZ

no cumplido e infracción a la buena fe contractual por parte del demandante, debiendo en definitiva, rechazarse la demanda de autos con expresa condena en costas.

Que con fecha 13 de diciembre de 2017, el abogado de la parte demandada reconvencional, al contestar la demanda reconvencional interpuesta en su contra realizó un preámbulo, indicando que para los efectos de contextualizar los hechos y argumentos de la contestación de la demanda y así poder formular una réplica que aporte a la clarificación de aquellos, es necesario hacer ciertas precisiones previas:

1.- La transacción extrajudicial que su parte estima incumplida y que constituye el título a partir del cual se demanda y cobra la suma adeudada, refiere expresamente en su cláusula Primero número 1.- que los 06 contratos de promesa de compraventa que vinculan a las partes de esta causa, fueron los celebrados con fecha 29 de agosto de 2014.

Toda la transacción extrajudicial se estructuró y desarrolló a partir de establecerse que los contratos de promesa de compraventa en cuestión fueron los celebrados por las partes el 29 de agosto de 2014 y respecto de los inmuebles de que aquellos contratos dan cuenta.

Estos contratos de promesa de compraventa se formalizaron a través de 06 instrumentos privados.

2.- Tales 06 contratos de promesas de compraventa, que constan de sus respectivos instrumentos privados, son idénticos a aquellos de que dan cuenta las escrituras públicas de fecha 03 de septiembre de 2014, que en fotocopias acompaña la demandante reconvencional en el segundo otrosí de su presentación.

3.- Para la contratación de las correlativas pólizas de garantía de venta en verde que aseguraban la devolución de los precios pagados por su parte en caso de incumplimiento por la promitente vendedora en la celebración de las compraventas definitivas y dentro del plazo pactado, aquella remitió a la aseguradora, AVAL Chile, hoy AVLA, los 06 contratos prometidos en su formato de instrumentos privados.

Las pólizas se otorgaron con igual fecha a la de tales contratos, esto es, el 29 de agosto de 2014.

4.- La duplicidad documental se produce básicamente por el hecho

ROGFGNLXWZ

de que su parte habiendo pagado el precio total de las compraventas prometidas, exigió a la promitente vendedora la escritura pública como medio de formalización adicional de la contratación en comento.

Esta formalidad se cumplió sólo 05 días después de haberse celebrado las promesas de compraventa por instrumento privado y de haberse extendido las pólizas de seguro señaladas.

La duplicidad documental no se tradujo sin embargo en 02 contrataciones distintas. Estas 02 contrataciones son idénticas una de la otra.

Dice que es importante hacer este distingo, pues es precisamente en este aspecto que la demandante reconvencional de forma muy sutil y amañada, busca de mala fe confundir y sorprender al Tribunal, aprovechándose de uno y otro instrumento para argumentar de manera descontextualizada e interesada.

5.- En la cláusula Décimo de la contratación que vincula a las partes (tanto la que consta en instrumentos privados como en escrituras públicas), se pactó que las compraventas definitivas se celebrarían a más tardar el 31 de mayo del año 2016.

Se pactó asimismo, que este plazo del 31 de mayo del año 2016, podría ser prorrogado por una vez por la demandante reconvencional y hasta por un máximo de 90 días.

De esta manera, el último plazo para celebrar las compraventas prometidas sería el día 29 de agosto del año 2016.

Este plazo fatal no se cumplió por la promitente vendedora y así se dejó constancia en la cláusula Primero número 5.- de la ya señalada transacción extrajudicial.

6.- Luego de 5 meses de mora en la celebración de los contratos prometidos, ante la evidencia cierta del retraso en las obras de construcción; sumada la complicada situación financiera y judicial de la demandante reconvencional; se le propuso a esta la celebración de una transacción extrajudicial para que se asumieran en compromisos ciertos y concretos las promesas y certezas que declaraba y muy en especial, para evitar hacer efectivas las pólizas de seguros contratadas a favor de su representada, que por los montos comprometidos, terminaría por

ROGFGNLXWZ

agudizar y empeorar más aun la ya delicada situación financiera y comercial de la demandante reconvencional.

7.- La transacción extrajudicial prefijó un nuevo plazo para la celebración de las compraventas prometidas, el mes de junio del año 2017.

Para que se pudiera llegar a este plazo y dentro de él se pudiera cumplir el objetivo perseguido, resultaba del todo necesario que su representada pudiera disponer de cierta seguridad de que ello ocurriría, por lo que dicho plazo quedó sujeto a varias condiciones suspensivas, entre la cuales se encuentra la estipulada en el numeral tres de la cláusula Segundo de la transacción extrajudicial, del siguiente tenor:

"*Tres) La promitente vendedora se obliga a entregar a la promitente compradora y dentro del mes de marzo del año 2017, una carta de resguardo del banco acreedor y a favor del cual se encuentran constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que exprese pura y simplemente y por tanto, sin ninguna condición o limitación, a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes (Promitentes) los 06 contratos de compraventa prometidos, alzará y cancelará tales hipotecas y prohibiciones.*"

Agregó la transacción extrajudicial en el numeral seis) de la cláusula Segundo, que:

"*Suscrita que sea la presente transacción y en la medida que la promitente vendedora haya cumplido en tiempo y forma las obligaciones asumidas en este instrumento y no se configure ninguna de las causales de aceleración que más adelante se mencionan, la promitente compradora se obliga a modificar la cláusula Decimo de los 06 contratos de promesas de compraventa singularizados en la Cláusula Primero de este instrumento en 2 oportunidades:*

a.- Las primera vez, el 01 de febrero de 2017. En este caso el tenor de la cláusula será la siguiente.

DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril

ROGFGNLXWZ

de 2017.

b.- La segunda vez, el día 01 de abril de 2017. En este caso el tenor de la cláusula será la siguiente.

DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 30 de junio de 2017.

Para los efectos mencionados y en cada una de las señaladas oportunidades, la promitente vendedora entregará a la promitente compradora 06 nuevas pólizas de seguros de garantía de promesa de compraventa, emitidas por Aval Chile.

Las pólizas primitivamente emitidas del 29 de agosto de 2014, se restituirán contra la entrega de las nuevas y vigentes.

En todo lo que no se modifiquen las promesas de compraventa ya mencionadas, celebradas el 29 de agosto de 2014, estas se mantendrán plenamente vigentes."

En cumplimiento de esta estipulación es que se modificó por primera y única vez la cláusula Décimo de los 06 contratos de promesa de compraventa (formato de instrumento privado), quedando la cláusula modificada con el siguiente tenor:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.*"

Para que la cláusula Décimo se modificara por segunda y última vez, fijando el día 30 de junio de 2017 como el plazo para la celebración de las compraventas definitivas, resultaba necesario que la demandante reconvencional hubiese dado cumplimiento durante el mes de marzo de 2017 a las obligaciones que la transacción extrajudicial le imponía, entre otras, la antes trascrita relativa a la entrega de la carta de resguardo del banco acreedor.

La demandante reconvencional no pudo conseguir y por tanto no

ROGFGNLXWZ

entregó a su parte, ni dentro de plazo ni fuera de él, la carta de resguardo de su banco acreedor. Este incumplimiento no hacía sino confirmar la compleja y apremiante situación financiera de la demandante reconvencional y las dificultades que experimentaría para celebrar las compraventas definitivas y para obtener los alzamientos de las hipotecas y prohibiciones que gravaban a los inmuebles objeto de aquellas.

Este incumplimiento generó que se aplicara lo estipulado en el numeral siete) de la cláusula Segundo de la ya tantas veces citada transacción extrajudicial:

"*Siete) En caso de mora o simple retardo en el pago y/o cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento, facultará irrevocablemente a SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA y en la medida que esta haya cumplido con sus propias obligaciones en tiempo y forma, para hacer todas y cada una de tales obligaciones exigibles anticipadamente como si fueran de plazo vencido hasta el entero y cumplido pago de lo adeudado, en capital, intereses, gastos y costas.*"

Expone que, en consecuencia, y habiendo quedado fijada la fecha para la celebración de los contratos prometidos para el día 01 de abril de 2017, (primera y única modificación del plazo de la cláusula Décimo), sin que aquellos se celebraran en tal oportunidad, es que su parte apercibió a la demanda al efecto, mediante carta del 12 de junio de 2017, la que se le dirigió por correo certificado con constancia de envío notarial.

Esta comunicación se remitió asimismo, en cumplimiento de lo estipulado en el ARTÍCULO XIII DE LAS CONDICIONES GENERALES de la PÓLIZA DE SEGURO DE CAUCIÓN PARA CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON PAGO DE INDEMNIZACIÓN SUJETO A LIQUIDACIÓN (POL 120131789), que fue la póliza tomada por la demandante reconvencional a favor de su representada para garantizar el cumplimiento de las promesas de compraventa.

La demandante reconvencional no celebró las compraventas

ROGFGNLXWZ

definitivas, ni restituyó a su parte la suma que le fue pagada por mi representada, ascendente a la suma de UF 37.395,04.

8.- Ante los incumplimientos de la demandante reconvencional su parte siniestralizó e hizo efectivas las respectivas pólizas de seguros ante AVLA, sucesora de AVAL Chile, compañía aseguradora.

Esta compañía requirió a su representada le cediera los 06 contratos de promesa de compraventa comprometidos y todos los derechos y obligaciones que para el cedente emanaran de ellos y de sus modificaciones.

Los 06 contratos de promesa de compraventa cedidos fueron los consignados en los formatos de instrumento privado, de fecha 29 de agosto de 2014.

La cesión se formalizó por escritura pública otorgada con fecha 04 de julio de 2017, ante el Notario Público Titular de la 34° Notaría de Santiago, don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017.

En esta escritura de Cesión de Contratos, compareció la demandante reconvencional, INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, representada por don Claudio Eduardo Reyes Vera, quien autorizó y aprobó expresamente todo lo obrado sobre este particular.

Que, en suma:

a.- Las partes celebraron una única contratación en relación a los inmuebles objeto de las 06 promesas de compraventa que las vinculó.

b.- Esta única contratación se materializó tanto a través de instrumentos privados (de 29 de agosto de 2014) como de escrituras públicas (de 03 de septiembre de 2014), cuyas estipulaciones son idénticas en ambos formatos.

c.- La contratación se aseguró ante la respectiva compañía aseguradora (AVAL CHILE. Hoy AVLA), a partir de los instrumentos privados.

d.- Tanto en los instrumentos privados como en las escrituras públicas, la respectiva cláusula Décimo estableció la fecha del 31 de mayo de 2016 como el último plazo para celebrar las compraventas definitivas, entregándole a la demandante reconvencional la facultad

ROGFGNLXWZ

para prorrogar ese plazo por una sola vez hasta por 90 días, por lo que el plazo fatal venció el 29 de agosto de 2016.

e.- La transacción extrajudicial celebrada por las partes se estructuró a partir de la contratación formalizada mediante los instrumentos privados.

f.- Las partes y en el marco de la transacción celebrada, modificaron por primera y única vez la cláusula Décimo de tales contratos. Conforme a esta modificación el plazo para celebrar las compraventas prometidas sería el 01 de abril de 2017.

g.- Las partes pactaron que para que los contratos de promesa se modificaran por segunda vez y en este caso el plazo para celebrar las compraventas definitivas fuera el 30 de junio de 2017, era necesario se cumplieran durante marzo de 2017 ciertas condiciones, como lo era la entrega de una carta de resguardo por parte del banco acreedor.

h.- El banco acreedor no entregó a la demandante reconvencional la carta de resguardo, por lo que esta incumplió la respectiva obligación contenida en la transacción extrajudicial.

i.- El incumplimiento de la demandante reconvencional determinó la exigibilidad de las obligaciones que asumió en la transacción extrajudicial.

j.- Su representada con fecha 12 de junio de 2017 emplazó formalmente a la demandante reconvencional para que celebrará las compraventas definitivas o le restituyera la suma pagada. No contestó ni dio cumplimiento a lo requerido.

k.- Su representada informó a la aseguradora del incumplimiento de la demandante reconvencional e hizo efectivas las pólizas de seguros, cuyos pagos se verificaron el 18 de agosto de 2017.

l.- La aseguradora celebró con su representada una cesión de los 06 contratos de promesa de compraventa, con lo cual se subrogó en los derechos de la promitente compradora en tales contratos y modificaciones, así como en sus correlativos derechos y obligaciones. La demanda concurrió y compareció en este contrato aprobándolo y autorizándolo expresamente.

Luego, expuso la argumentación de la demandante reconvencional

ROGFGNLXWZ

en cuanto fundamento de sus defensas.

Posteriormente, evacuó directamente la contestación de la demanda reconvencional:

Indicó que la contestación de la demanda sólo puede ser apreciada por su parte al revisar el contexto de las operaciones que celebraron las partes, como un intento engañoso y de mala fe, que sólo busca desvirtuar la realidad de los hechos y por tanto, la verdad de lo acontecido, procurándose de paso, la expectativa de un enriquecimiento indebido.

Todo lo anterior, a partir de la omisión de antecedentes y de la mezcla antojadiza y arbitraria de los que se presentan.

Dice que tal vez lo más paradojal, sea el extenso razonamiento que la demandante reconvencional hace sobre la buena fe contractual, sin ruborizarse ni siquiera un poco al levantar cátedra sobre el deber moral en el actuar de los contratantes.

1.- Las partes están contestes en lo siguiente:

a.- Que se celebraron 06 promesas de compraventa en relación a los inmuebles singularizados en las respectivas presentaciones. No se cuestiona el tenor de ninguna de sus estipulaciones y cláusulas, más allá de su interpretación y alcances.

b.- Que los precios de las 06 compraventas prometidas fueron pagadas en su totalidad por la demandada reconvencional.

c.- Que las 06 promesas de compraventa fueron garantizadas a favor de la demandada reconvencional con pólizas de garantía de venta en verde.

d.- Que el tenor original de la cláusula Décimo de tales promesas de compraventa, es la que se transcribe en las respectivas presentaciones de las partes.

e.- Que las partes celebraron una transacción extrajudicial el 31 de enero de 2017.

2.- Omisiones deliberadas de la demandante reconvencional en la narración de los hechos:

a.- Que las partes celebraron las promesas de compraventa por instrumentos privados de fecha 29 de agosto de 2014 y que las que

ROGFGNLXWZ

constan en las escrituras públicas de 03 de diciembre de 2014, son idénticas en cuanto sus términos y estipulaciones y que por tanto, no se trata de 02 contrataciones distintas una de otra.

Asegura que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

a.1.- Suscribió las 06 promesas de compraventa por instrumento privado.

a.2.- Remitió a la aseguradora, Aval Chile, hoy AVLA, las 06 promesas de compraventa formalizadas por instrumento privado, para la contratación y pago de las correlativas pólizas de garantía de venta en verde.

a.3.- Al suscribir la transacción extrajudicial confirmó la contratación de las promesas de compraventa en los instrumentos privados del 29 de agosto del año 2014.

a.4.- Confirmó y validó la contratación de las promesas de compraventa en los señalados instrumentos privados, al aceptar y aprobar la cesión de los respectivos contratos entre la demandada reconvencional y la compañía aseguradora.

b.- Que tales 06 promesas de compraventa, consignadas en instrumentos privados, fueron modificadas en los 06 casos, con fecha 16 de febrero de 2017.

Que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

b.1.- La demandante reconvencional suscribió efectivamente estas modificaciones y en los pertinentes instrumentos privados que dieron cuenta de ellas, la firma de su representante fue autorizada por Notario Público.

b.2.- La demandante reconvencional, a través de su representante, lo reconoció al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaría de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017: Cláusula Primera: ANTECEDENTES Uno. Dos.

c.- Que las promesas de compraventa y sus modificaciones

ROGFGNLXWZ

formalizadas a través de los instrumentos privados, constituyen buenos y suficientes títulos para ejercer las acciones y derechos que en derecho corresponden.

Que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

c.1.- La demandante reconvencional, a través de su representante, lo reconoció implícitamente al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017: Cláusula Primera: ANTECEDENTES Uno. Dos.

d.- Que la demandante reconvencional incumplió sus obligaciones, en particular, la de celebrar las compraventas prometidas dentro del plazo pactado en la cláusula Décimo primitiva de tales convenciones.

Que este hecho no puede ser desconocido de la demanda por las siguientes razones:

d.1.- Lo reconoció expresamente y como un hecho cierto y efectivo en la cláusula Primero número cinco de la transacción extrajudicial. Este incumplimiento a la fecha de la transacción, ya llevaba 5 meses.

d.2.- La demandante reconvencional, a través de su representante, lo reconoció implícitamente al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017: Cláusula Sexta. DECLARACIÓN. Seis. Dos.

Explica que las partes, incluida la demandante reconvencional, dejaron constancia que la cesión acordada se hacía como correlato al compromiso y obligación de la aseguradora de pagarle a la demandada reconvencional la totalidad del monto asegurado por las respectivas pólizas, las que según los Antecedentes de la cláusula Primera Uno. Tres. b.- de la señalada escritura pública, tenían por objeto garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la demandante reconvencional en virtud de los contratos de promesa de compraventa

ROGFGNLXWZ

celebrados.

3.- Falta de legitimación pasiva de la demandada reconvencional:

Dice que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada), sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad.

Estas últimas son las "justas partes" o las "partes legítimas", y la aptitud jurídica que permite caracterizarlas mediante esos términos se denomina legitimación para obrar o legitimación procesal.

Cabe, pues, definir a la legitimación para obrar o procesal, como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las que la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa.

La legitimación es entonces un requisito que afecta tanto al actor como al demandado. La pretensión, en efecto, debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada.

Para los efectos de contextualizar los respectivos hechos y por razones de economía procesal, solicitó tener por reproducidos los antecedentes consignados en los románicos I.- II.- y III.- 1.- y 2.- de lo principal de su libelo.

La demanda reconvencional se ha dirigido por INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA en contra de SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA.

Así, INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, atribuyéndose la calidad de promitente vendedora de los 06 contratos de promesa de compraventa celebrados, y por tanto, irrogándose la calidad de parte revestida de legitimación activa para demandar, acciona en contra de SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA, a la que le atribuye la calidad de promitente compradora de los citados contratos y por tanto, la de parte revestida de legitimación pasiva para ser demandada.

ROGFGNLXWZ

La demanda persigue la resolución de tales contratos y la indemnización de perjuicios, equivalentes al precio total pagado por la promitente compradora.

La demanda incoada no puede prosperar desde el momento en que su representada no es la titular de tales contratos de promesa de compraventa. No tiene en ellos la calidad de promitente compradora y por ende, aquellos no les conciernen ni empecen.

En efecto y tal cual fuese explicado en lo principal de su libelo, ante los incumplimientos de la demandante reconvencional su parte siniestralizó e hizo efectivas las respectivas pólizas de seguros de garantía de venta en verde que garantizaban el cumplimiento de las 06 promesas de compraventa señaladas. Las pólizas fueron tomadas a la compañía aseguradora AVAL Chile, hoy AVLA, su sucesora.

Entre dicha compañía aseguradora y su representada se celebró un contrato de CESIÓN DE CONTRATOS, la que se formalizó por escritura pública otorgada con fecha 04 de julio de 2017, ante el Notario Público Titular de la 34° Notaría de Santiago, don Eduado Javier Díaz Morello , Repertorio N°15.461-2017.

En esta escritura de Cesión de Contratos, compareció la demandante reconvencional, INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, representada por don Claudio Eduardo Reyes Vera, quien autorizó y aprobó expresamente todo lo obrado sobre este particular.

La cesión comprendió a los contratos en cuanto tales y todos los derechos y obligaciones que para el cedente emanaran de ellos y de sus modificaciones respecto de todos los inmuebles prometidos vender.

Así las cosas la demanda reconvencional interpuesta en contra de su representada resulta en un despropósito, pues la demandante reconvencional sabe perfectamente, pues prestó su expresa aprobación, el que su parte no es titular de los contratos de promesa de compraventa respecto de los inmuebles asociados a las mismas y que fue expresamente subrogada en dicha posición contractual por la aseguradora AVLA.

De esta manera, no existe ninguna posibilidad de que tales promesas de compraventa puedan ser resueltas por hechos imputables a

ROGFGNLXWZ

su representada, tal cual ello es pretendido por la actora, en consideración a que su parte carece de toda titularidad en los mismos y por ende, no le asiste derecho ni posición contractual en aquellos. Así lo aprobó y autorizó expresamente la misma actora en la cesión de contratos antes mencionada.

En cuanto a la formalización de la contratación de las promesas de compraventa en instrumentos públicos y privados, se remite a las explicaciones pertinentes, ya expuestas precedentemente.

Habiendo perdido su representada la calidad de parte de tales contrataciones y no siendo titular de derecho alguno sobre ellos, carece de legitimación pasiva para ser demandada de la manera en que ello es pretendido en autos.

4.- Improcedencia de la argumentación de la demandante reconvencional, en relación al plazo para la celebración de las compraventas prometidas:

La demandante reconvencional sostiene:

- Que la modificación de las promesas de compraventa en lo relativo a la cláusula Décimo no se hizo por escritura pública tal como ello ocurrió con los contratos de promesa. No obstante, insiste en señalar que la fecha para la celebración de las promesas era el mes de junio de 2017.

- Que siendo el mes de junio de 2017 el plazo para firmar las compraventas definitivas, la demandante reconvencional ejerció con fecha 07 de junio de 2017 su facultad de prorrogar dicha firma hasta por el plazo de 90 días, caso en el cual este plazo vencía el 30 de septiembre de 2017, lo que fue desconocido por la demandada reconvencional en su carta de 12 de junio de 2017, en la que fijó el plazo de 05 días para que se procediera a dicha formalización.

Ya sea para el caso de que se considere en el análisis de dicha argumentación las contrataciones en cualquiera de sus formatos de escritura pública o de instrumento privado, la conclusión no podrá ser otra que la demandante reconvencional incumplió con su obligación de celebrar los contratos definitivos en tiempo y forma.

4.1.- Contratación por escritura pública:

ROGFGNLXWZ

Es aplicable en esta modalidad lo estipulado en la cláusula Décimo de los contratos celebrados, del siguiente tenor:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma. Dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de Marzo del año 2016.*

La comunicación se efectuará por carta certificada que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada enviará al promitente comprador a su domicilio indicado en este instrumento. El envío de la carta podrá efectuarse por medio de Notario o por cualquier otro medio que asegure la efectividad del envío. El plazo de 60 días para suscribir el contrato de compraventa prometido se contabilizará desde la fecha de la certificación de correos de despacho de la referida carta.

Con todo el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día 31 de Mayo del 2016, Este último plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento. La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa prometido se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente."

Que esta estipulación establece en lo pertinente, lo siguiente:

a.- Que La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse dentro de un plazo no superior

ROGFGNLXWZ

a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma.

b.- Que dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de marzo del año 2016.

c.- Considerando la fecha del aviso, las compraventas prometidas no podrán ser firmada más allá del día 29 de mayo de 2016.

d.- Sin perjuicio de lo anterior, la fecha para la firma de los contratos prometidos, no podrá exceder del día 31 de mayo de 2016.

b.- Que este plazo del 31 de mayo de 2016 podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento.

Conclusión:

El plazo fatal y último para la firma de las compraventas prometidas fue el 29 de agosto del año 2016 y no se cumplió por la demandante reconvencional.

4.2.- Contratación por instrumento privado:

Es aplicable a este caso la misma cláusula Décimo y por tanto, la conclusión en principio sería que el plazo fatal y último para la firma de la compraventa definitiva fue el 29 de agosto del año 2016 y que no se cumplió por la demandante reconvencional.

Sin embargo, se debe hacer la salvedad de que en este caso intervino la transacción extrajudicial celebrada por las partes y que por su mérito se modificó íntegramente la cláusula Decimo en cuestión.

La transacción extrajudicial contempló condiciones para que la celebración de las compraventas, una de las cuales fue la entrega en el mes de marzo de 2017 de una carta de resguardo por el banco acreedor de la demandante reconvencional. Esta carta de resguardo no se entregó, por lo que los contratos de promesa de compraventa sólo alcanzaron a modificarse una única vez.

ROGFGNLXWZ

Conforme a dicha única modificación, se restringió de manera relevante la redacción y tenor de cláusula Décimo, quedando su redacción definitiva con un tenor abreviado muy concreto y preciso, que incluso se incorporó en la transacción extrajudicial:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.*"

Conclusión:

El plazo fatal y último para la firma de las compraventas prometidas, fue el 01 de abril de 2017 y no se cumplió por la demandante reconvencional.

Que toda la entelequia desarrollada por la demandante reconvencional en cuanto al supuesto derecho y facultad que le asistía para prorrogar hasta por 90 días el plazo para la firma de los contratos, desapareció por obra y gracia de dicha modificación contractual, que la eliminó de un plumazo.

5.- Improcedencia de indemnizaciones demandadas:

Que al no existir la necesaria relación de causalidad entre los supuestos incumplimientos contractuales alegados y la responsabilidad que a su representada cabría en ellos, procede rechazar íntegramente los perjuicios demandados en indemnización.

El daño indemnizado, debe ser el que se origina a consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales comprometidas.

Es un hecho indiscutido para la doctrina y la jurisprudencia, que el daño que se pretende reparar en una acción indemnizatoria por responsabilidad contractual, además de provenir de un incumplimiento, debe ser directo y previsto y, en ningún caso, eventual o contingente. Por este principio se ha decantado siempre nuestra doctrina especializada. Por lo pronto, la doctrina más clásica.

Claro Solar, señala tajantemente, en materia contractual, que:

"*Para tener derecho a la indemnización de daños y de perjuicios el acreedor tiene que probar que la inejecución de la obligación*

ROGFGNLXWZ

contraída por el deudor le ha causado perjuicio, damnuns emergens."

El mismo principio se aplica al caso del provecho o utilidad de que el acreedor ha sido privado a consecuencia de la inejecución de la obligación.

En el mismo sentido se pronuncia Alessandri, en el primer libro dedicado a la responsabilidad civil extracontractual, sostiene que:

"*A la víctima incumbe probar... la existencia del daño, el monto de ese mismo daño y la relación causal entre ese dolo o culpa y el daño; son los hechos generadores de la obligación que se demanda (artículo 1698 del Código Civil).*"

El mismo autor afirma, al respecto:

"*En defecto de tales pruebas la acción será desechada.*"

Estima que del análisis de la demanda reconvencional de autos aparece de manifiesto que la controversia en el presente caso, se limita a un debate especulativo en relación a la existencia de un supuesto incumplimiento contractual, así como a la causación de un daño y su eventual cuantía, sin que pueda establecerse correlativamente la necesaria relación de causalidad entre el incumplimiento contractual denunciado, que como se ha visto es inexistente, con la existencia de los perjuicios invocados.

El demandante reconvencional de autos demanda daño emergente por una suma total de UF 37.395,04. Los perjuicios demandados, exceden la condición de ser indemnizatorios, pues derechamente suponen una pretensión de enriquecimiento y de lucro ilícito para la demandante.

En efecto, y como ya fuese comentado anteriormente:

- Su parte pago dicha suma de dinero (UF 37.395,04) a la demandante reconvencional en cuanto anticipo del precio total de las 06 compraventas prometidas. Este hecho no ha sido controvertido.

- Dicho precio total fue garantizado con pólizas de seguro de garantía de venta en verde tomadas por la demandante reconvencional a favor de su representada. Este hecho no ha sido controvertido.

- El plazo para la celebración de las compraventas prometidas no se cumplió y la aseguradora pagó a su representada las sumas

ROGFGNLXWZ

aseguradas. Este último hecho no ha sido controvertido.

- La aseguradora se subrogó en los derechos de su representada en los 06 contratos de promesa de compraventa celebrados con la demandante reconvencional. Este hecho ha sido omitido por la demandante reconvencional.

- La aseguradora en cuanto promitente compradora subrogada en la posición contractual de su representada, puede demandar a la demandante reconvencional, ejerciendo la respectiva acción resolutoria derivada del incumplimiento de tales contratos, para que forzadamente celebre las compraventas prometidas, caso en el cual la demandante reconvencional deberá transferir el dominio de los 06 inmuebles promesados o bien, para que se le restituya el precio total de las compraventas, ya percibido por aquella. En ambos casos con indemnización de perjuicios.

En uno u otro caso, no se visualiza el perjuicio demandado por la demandante reconvencional:

- Si transfiere a la aseguradora los inmuebles promesados, sólo estaría cumpliendo con su obligación contractual. No hay perjuicio.

- Si no transfiere a la aseguradora los inmuebles promesados, deberá restituirle a esta el precio total que percibió por algo que no entregó. No hay perjuicio.

- Si no transfiere los inmuebles o no restituye el precio que le fue pagado, es evidente que la demandante reconvencional deberá asumir sus responsabilidades en tales incumplimientos, indemnizando los perjuicios que ello le acarree a la aseguradora.

Como se ha expuesto, la demandante reconvencional además de ampararse en incumplimientos contractuales de su parte que jamás han existido, persigue obtener un enriquecimiento ilícito y carente de toda causa, por la vía de demandar la indemnización de un daño emergente que resulta imposible que sufra, que haya sufrido o pueda sufrir, sencillamente por el hecho de que ella recibió un pago sin haber cumplido con la obligación correlativa. No se la cumplió a su parte y es muy probable que tampoco se lo pueda cumplir a la aseguradora. De hecho, hasta el día de hoy ninguno de los inmuebles que conforman el

ROGFGNLXWZ

proyecto de edificios en donde se ubicaban los promesados a su parte, ha sido entregado a sus compradores.

Como corolario señala que sea que:

1.- La demanda reconvencional de autos no puede prosperar desde el momento en que la demandada reconvencional, carece de manera absoluta y evidente de toda titularidad en los contratos de promesa de compraventa cuya resolución se impetra y respecto de los inmuebles asociados a las mismas, ya que fue expresamente subrogada en dicha posición contractual por la aseguradora AVLA, con la aprobación y autorización de la misma demandante reconvencional. Así, su parte carece de toda legitimación para ser objeto de la demanda que se ha interpuesto en su contra.

2.- Sea que se considere la contratación de las partes ya sea por instrumento público o privado, la demandante reconvencional incumplió con su obligación de celebrar las compraventas definitivas: No lo hizo ni el 29 de agosto del año 2016 (formato escritura pública y sin aceptar modificaciones) y tampoco se cumplió el 01 de abril de 2017 (formato de instrumento privado con modificaciones). De hecho, consta a su parte que tampoco ha podido cumplir hasta esta fecha con dicha obligación para con la aseguradora.

3.- Ningún incumplimiento puede ser imputado a su representada, la que en todo momento cumplió de manera estricta y rigurosa todas y cada una de las estipulaciones contractuales que la vincularon con la demandante reconvencional.

4.- La indemnización perseguida por la demandante reconvencional, además de carecer de toda relación de causalidad, pues no se configura ninguno de los hechos cuyo incumplimiento contractual se pretenden, constituye una pretensión de verdadero enriquecimiento ilícito y sin causa. La indemnización de un daño emergente resulta imposible, pues la demandante reconvencional, nunca lo ha sufrido ni podría llegar a sufrirlo, sencillamente por el hecho de que ella recibió el pago del precio de todas las compraventas prometidas, sin haber

ROGFGNLXWZ

cumplido con la obligación correlativa, ni con su representada ni con su subrogada contractual.

Finalmente solicitó tener por contestada la demanda reconvencional dentro de plazo y rechazarla en definitiva por improcedente, con expresa condenación de costas.

Que con fecha 22 de diciembre de 2017, el abogado de la parte demandada principal y demandante reconvencional, al evacuar el trámite de la réplica de la demanda reconvencional indicó que, el demandado de autos, pretende confundir a respecto de las fechas de los contratos, instrumentos utilizados y una cesión de contrato acompañada –de manera incompleta por cierto– para justificar una supuesta falta de legitimación pasiva en la presente demanda, argumentos que ya intentó infructuosamente vía excepción dilatoria.

Lo cierto, es que la demandada es responsable directamente de los perjuicios ocasionados a su parte por el incumplimiento de ésta en la firma de los contratos definitivos de compraventa, y no aceptar la prórroga que válidamente su representada solicitó, en la forma señalada en el contrato, y que el demandado prefirió obviar, y obtener un enriquecimiento mayor, a través del cobro de las pólizas de seguro y el cobro de un monto establecido en una transacción extrajudicial el cual dio inicio a la presente causa.

Estima su parte, que ninguno de los argumentos señalados por el demandado reconvencional en su contestación, que ya habían sido expuestos en su excepción dilatoria, cambian el fin y el éxito de la presente demanda reconvencional, ni siquiera el contrato de cesión acompañado en el cual se ceden estos contratos en la suma de $1.

Sin perjuicio de la eficacia de dicha cesión, entendemos que el hecho de no haber aceptado la prórroga en la firma de los contratos de compraventa, tal como se señaló en la demanda, y haber hecho efectiva las pólizas de seguro no obstante haber tenido la obligación de aceptarla y firmar los contratos, ha concatenado una serie de hechos que han ocasionado un perjuicio a su parte que asciende a la suma demandada, daño que tiene estricta relación causal con el actuar del demandando.

Finalmente, y previas citas legales, solicitó tener por cumplido el

ROGFGNLXWZ

trámite de la réplica.

Que con fecha 02 de enero de 2018, el abogado de la parte demandante principal y demandada reconvencional, al evacuar el trámite de la dúplica de la demanda reconvencional se hace cargo de la réplica reconvencional respecto a:

Omisiones deliberadas de la demandante reconvencional en la narración de los hechos:

a.- Que las partes celebraron las promesas de compraventa por instrumentos privados de fecha 29 de agosto de 2014 y que las que constan en las escrituras públicas de 03 de diciembre de 2014, son idénticas en cuanto sus términos y estipulaciones y que por tanto, no se trata de 02 contrataciones distintas una de otra.

Este hecho no puede ser desconocido de la demandante reconvencional por las siguientes razones:

a.1.- Suscribió las 06 promesas de compraventa por instrumento privado.

a.2.- Remitió a la aseguradora, Aval Chile, hoy AVLA, las 06 promesas de compraventa formalizadas por instrumento privado, para la contratación y pago de las correlativas pólizas de garantía de venta en verde.

a.3.- Al suscribir la transacción extrajudicial confirmó la contratación de las promesas de compraventa en los instrumentos privados del 29 de agosto del año 2014.

a.4.- Confirmó y validó la contratación de las promesas de compraventa en los señalados instrumentos privados, al aceptar y aprobar la cesión de los respectivos contratos entre la demandada reconvencional y la compañía aseguradora.

b.- Que tales 06 promesas de compraventa, consignadas en instrumentos privados, fueron modificadas en los 06 casos, con fecha 16 de febrero de 2017.

Este hecho no puede ser desconocido de la demandante reconvencional por las siguientes razones:

b.1.- La demandante reconvencional suscribió efectivamente estas modificaciones y en los pertinentes instrumentos privados que dieron

ROGFGNLXWZ

cuenta de ellas, la firma de su representante fue autorizada por Notario Público.

b.2.- La demandante reconvencional, a través de su representante, lo reconoció al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017: Cláusula Primera: ANTECEDENTES Uno. Dos.

c.- Que las promesas de compraventa y sus modificaciones formalizadas a través de los instrumentos privados, constituyen buenos y suficientes títulos para ejercer las acciones y derechos que en derecho corresponden.

Este hecho no puede ser desconocido de la demandante reconvencional por las siguientes razones:

c.1.- La demandante reconvencional, a través de su representante, lo reconoció implícitamente al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017:. Cláusula Primera: ANTECEDENTES Uno. Dos.

d.- Que la demandante reconvencional incumplió sus obligaciones, en particular, la de celebrar las compraventas prometidas dentro del plazo pactado en la cláusula Décimo primitiva de tales convenciones.

Este hecho no puede ser desconocido de la demandante reconvencional por las siguientes razones:

d.1.- Lo reconoció expresamente y como un hecho cierto y efectivo en la cláusula Primero número cinco de la transacción extrajudicial. Este incumplimiento a la fecha de la transacción, ya llevaba 5 meses.

d.2.- La demandante reconvencional, a través de su representante, lo reconoció implícitamente al suscribir la escritura pública de cesión de contrato con la aseguradora (AVLA), otorgada con fecha 04 de julio de 2017, por el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017:Cláusula Sexta.

ROGFGNLXWZ

DECLARACIÓN. Seis. Dos.

Las partes, incluida la demandante reconvencional, dejaron constancia que la cesión acordada se hacía como correlato al compromiso y obligación de la aseguradora de pagarle a la demandada reconvencional la totalidad del monto asegurado por las respectivas pólizas, las que según los Antecedentes de la cláusula Primera Uno. Tres. b.- de la señalada escritura pública, tenían por objeto garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la demandante reconvencional en virtud de los contratos de promesa de compraventa celebrados.

Falta de legitimación pasiva de la demandada reconvencional:

Nada dice la demandante reconvencional sobre cómo se explica y justifica su comparecencia, aceptación y firma de este contrato celebrado entre la compañía aseguradora AVAL Chile, hoy AVLA, su sucesora y su representada:

Contrato de CESIÓN DE CONTRATOS, la que se formalizó por escritura pública otorgada con fecha 04 de julio de 2017, ante el Notario Público Titular de la 34° Notaria de Santiago, don Eduado Javier Díaz Morello, Repertorio N°15.461-2017.

Que en esta escritura de Cesión de Contratos, compareció la demandante reconvencional, INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, representada por don Claudio Eduardo Reyes Vera, quien autorizó y aprobó expresamente todo lo obrado sobre este particular.

La cesión comprendió a los contratos en cuanto tales y todos los derechos y obligaciones que para el cedente emanaran de ellos y de sus modificaciones respecto de todos los inmuebles prometidos vender.

Así las cosas la demanda reconvencional interpuesta en contra de su representada resulta en un despropósito, pues la demandante reconvencional sabe perfectamente, pues prestó su expresa aprobación, el que su parte no es titular de los contratos de promesa de compraventa respecto de los inmuebles asociados a las mismas y que fue expresamente subrogada en dicha posición contractual por la aseguradora AVLA.

De esta manera, no existe ninguna posibilidad de que tales

ROGFGNLXWZ

promesas de compraventa puedan ser resueltas por hechos imputables a su representada, tal cual ello es pretendido por la actora, en consideración a que su parte carece de toda titularidad en los mismos y por ende, no le asiste derecho ni posición contractual en aquellos. Así lo aprobó y autorizó expresamente la misma actora en la cesión de contratos antes mencionada.

Improcedencia de la argumentación de la demandante reconvencional, en relación al plazo para la celebración de las compraventas prometidas:

Finalmente y en lo medular de la discusión, la argumentación de la demandante reconvencional brilla por su ausencia.

Nada se explica sobre cómo es posible que la pretensión reconvencional pueda prosperar si ya sea para el caso de que se considere en el análisis las contrataciones en cualquiera de sus formatos, de escritura pública o de instrumento privado, la conclusión no puede ser otra que la demandante reconvencional incumplió con su obligación de celebrar los contratos definitivos en tiempo y forma:

Contratación por escritura pública:

Es aplicable en esta modalidad lo estipulado en la cláusula Décimo de los contratos celebrados, del siguiente tenor:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma. Dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de Marzo del año 2016.*

La comunicación se efectuará por carta certificada que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada enviará al promitente comprador a su domicilio indicado en este instrumento. El envío de la

ROGFGNLXWZ

carta podrá efectuarse por medio de Notario o por cualquier otro medio que asegure la efectividad del envío. El plazo de 60 días para suscribir el contrato de compraventa prometido se contabilizará desde la fecha de la certificación de correos de despacho de la referida carta.

Con todo el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día 31 de Mayo del 2016, Este último plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento. La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa prometido se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente."

Que esta estipulación establece en lo pertinente, lo siguiente:

a.- Que La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma.

b.- Que dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de marzo del año 2016.

c.- Considerando la fecha del aviso, las compraventas prometidas no podrán ser firmada más allá del día 29 de mayo de 2016.

d.- Sin perjuicio de lo anterior, la fecha para la firma de los contratos prometidos, no podrá exceder del día 31 de mayo de 2016.

b.- Que este plazo del 31 de mayo de 2016 podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento.

ROGFGNLXWZ

Conclusión:

El plazo fatal y último para la firma de las compraventas prometidas fue el 29 de agosto del año 2016 y no se cumplió por la demandante reconvencional.

Contratación por instrumento privado:

Es aplicable a este caso la misma cláusula Décimo y por tanto, la conclusión en principio sería que el plazo fatal y último para la firma de la compraventa definitiva fue el 29 de agosto del año 2016 y que no se cumplió por la demandante reconvencional.

Sin embargo, se debe hacer la salvedad de que en este caso intervino la transacción extrajudicial celebrada por las partes y que por su mérito se modificó íntegramente la cláusula Decimo en cuestión.

La transacción extrajudicial contempló condiciones para que la celebración de las compraventas, una de las cuales fue la entrega en el mes de marzo de 2017 de una carta de resguardo por el banco acreedor de la demandante reconvencional. Esta carta de resguardo no se entregó, por lo que los contratos de promesa de compraventa sólo alcanzaron a modificarse una única vez.

Conforme a dicha única modificación, se restringió de manera relevante la redacción y tenor de cláusula Décimo, quedando su redacción definitiva con un tenor abreviado muy concreto y preciso, que incluso se incorporó en la transacción extrajudicial:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.*"

Conclusión:

El plazo fatal y último para la firma de las compraventas prometidas, fue el 01 de abril de 2017 y no se cumplió por la demandante reconvencional.

Que toda la entelequia desarrollada por la demandante reconvencional en cuanto al supuesto derecho y facultad que le asistía para prorrogar hasta por 90 días el plazo para la firma de los contratos,

ROGFGNLXWZ

desapareció por obra y gracia de dicha modificación contractual, que la eliminó de un plumazo.

Finalmente, solicitó tener por evacuado en tiempo y forma el traslado para duplicar en el marco de la demanda reconvencional de autos.

Que con fecha 28 de marzo de 2018, se llevó a efecto el comparendo de conciliación con la asistencia de la parte demandante principal y demandada reconvencional, representada por su abogado don Andrés Corral Macías y en rebeldía de la parte demandada principal y demandante reconvencional; conciliación que no se produjo atendida la rebeldía señalada.

Que con fecha 29 de marzo de 2018, se recibió la causa a prueba, resolución debidamente notificada a las partes, según consta en autos.

Que con fecha 04 de junio de 2018, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con fecha 01 de septiembre de 2017, se ha presentado don Andrés Corral Macías, abogado, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, quien, conforme los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que se consignaron en la parte expositiva, los que se dan por reproducidos en este considerando, solicitó en definitiva declarar:

a.- Que la demandada adeuda a la demandante en capital, la suma de dos mil trescientos veintidós coma ocho siete cinco unidades de fomento (UF 2.322,875), equivalente a la suma de sesenta y un millones ochocientos un mil novecientos setenta y un pesos ($61.801.971.-), considerándose el valor de dicha unidad al día 01 de septiembre de 2017;

b.- Que a la demandada le asiste la obligación de pagar a la demandante dicha suma de dinero adeudada;

c.- Que la demandada deberá pagar a la demandante dicha suma de dinero adeudada con intereses y reajustes; y

d.- Que la demandada deberá pagar las costas de esta causa.

ROGFGNLXWZ

SEGUNDO: Que, con fecha 07 de noviembre de 2017, el abogado de la demandada principal Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, conforme a lo ya expuesto en lo enunciativo lo que se da por reproducido en este apartado, solicitó el rechazo de la demanda, con costas.

Asimismo, en el primer otrosí de su presentación, interpuso en contra de la demandante principal, en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho ya relacionados en lo expositivo de esta sentencia, demanda reconvencional, solicitando tener por interpuesta en procedimiento ordinario de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, relativo a los seis contratos de promesa de compraventa antes singularizados, para que en definitiva se ordene la resolución de éstos, y se ordene al demandado reconvencional a pagar a su parte la suma total de 37.395,04 Unidades de Fomento, equivalentes a $995.942.100.- más reajustes legales y expresa condena en costas.

TERCERO: Que, con fecha 13 de diciembre de 2017, el abogado de la demandada reconvencional, conforme a lo ya expuesto en lo enunciativo lo que se da por reproducido en este apartado, solicitó el rechazo de la demanda reconvencional, con costas.

CUARTO: Que en sus escritos de réplica y dúplica, respecto de la demanda principal como de la reconvencional, las partes reiteraron y profundizaron los argumentos ya esgrimidos en las demandas y en las contestaciones pertinentes.

QUINTO: Que, la parte demandante principal y demandada reconvencional Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, con la finalidad de acreditar los fundamentos de su pretensión, acompañó a la causa la siguiente prueba:

Documental, bajo apercibimiento legal, sin que fuere objetada por la contraria, consistente en:

1) Copia autorizada de escritura pública de cesión de contratos, de fecha 04 de julio de 2017, suscrita por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como cedente, don Rafael Echeverría Vidal, en representación de Avla Seguros de Crédito y Garantía S.A., como cesionario, y don

ROGFGNLXWZ

Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como contraparte de los contratos cedidos.

2) Copia de carta con certificado notarial de envío, dirigida a Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, de parte de don Andrés Corral M., Abogado Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, de fecha 12 de junio de 2017.

3) Contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 29 de agosto de 2014, suscrito por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°23, el estacionamiento N°s 18 y 19 y la bodega N°24; todos del edificio A del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

4) Contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 29 de agosto de 2014, suscrito por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°25, el estacionamiento N°12 y la bodega N°14; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

5) Contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 29 de agosto de 2014, suscrito por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°35, el estacionamiento N°15 y la bodega N°11; todos del edificio B del

ROGFGNLXWZ

Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

6) Contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 29 de agosto de 2014, suscrito por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°43, el estacionamiento N°s 77 y 78 y la bodega N°58; todos del edificio A del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

7) Contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 29 de agosto de 2014, suscrito por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°55, el estacionamiento N°53 y la bodega N°34; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

8) Contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 29 de agosto de 2014, suscrito por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°65, el estacionamiento N°41 y la bodega N°50; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

9) Modificación contrato de promesa de compraventa, de fecha 16

ROGFGNLXWZ

de febrero de 2017, suscrito ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°23, el estacionamiento N°s 18 y 19 y la bodega N°24; todos del edificio A del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

10) Modificación contrato de promesa de compraventa, de fecha 16 de febrero de 2017, suscrito ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°25, el estacionamiento N°12 y la bodega N°14; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

11) Modificación contrato de promesa de compraventa, de fecha 16 de febrero de 2017, suscrito ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°35, el estacionamiento N°15 y la bodega N°11; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

12) Modificación contrato de promesa de compraventa, de fecha 16 de febrero de 2017, suscrito ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones

ROGFGNLXWZ

Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°43, el estacionamiento N°s 77 y 78 y la bodega N°58; todos del edificio A del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

13) Modificación contrato de promesa de compraventa, de fecha 16 de febrero de 2017, suscrito ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°55, el estacionamiento N°53 y la bodega N°34; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

14) Modificación contrato de promesa de compraventa, de fecha 16 de febrero de 2017, suscrito ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°65, el estacionamiento N°41 y la bodega N°50; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

Custodiada bajo el N°2581-2017:

15) Transacción extrajudicial, de fecha 31 de enero de 2017, suscrita ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto de los inmuebles, todos del Edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque",

ROGFGNLXWZ

con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, Sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región: Departamento Nº25, el estacionamiento Nº12 y la bodega Nº14. Precio UF 4.796,45; Departamento Nº55, el estacionamiento Nº53 y la bodega Nº34. Precio UF 5.268,23; Departamento Nº35, el estacionamiento Nº15 y la bodega Nº11. Precio UF 4.953,71; Departamento Nº65, el estacionamiento Nº41 y la bodega Nº50. Precio UF 5.425,49; Departamento Nº23, los estacionamientos Nº18 y N°19 y la bodega Nº24. Precio UF 8.297,15; y Departamento Nº43, los estacionamientos Nº77 y N°78 y la bodega Nº58. Precio UF 8.654,02.

16) Reducción a escritura pública de transacción extrajudicial, de fecha 20 de junio de 2017, suscrita ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, respecto de Transacción extrajudicial, de fecha 31 de enero de 2017, suscrita ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora.

SEXTO: Que, por su parte, la demandada principal y demandante reconvencional Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, acompañó a la causa la siguiente prueba para acreditar sus alegaciones:

Documental, bajo apercibimiento legal, sin que fuere objetada por la contraria, consistente en:

1) Copia de escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, suscrita por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°23, el estacionamiento N°s 18 y 19 y la bodega N°24; todos del edificio A del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

ROGFGNLXWZ

2) Copia de escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, suscrita por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°25, el estacionamiento N°12 y la bodega N°14; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

3) Copia de escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, suscrita por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°35, el estacionamiento N°15 y la bodega N°11; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

4) Copia de escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, suscrita por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°43, el estacionamiento N°s 77 y 78 y la bodega N°58; todos del edificio A del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

5) Copia de escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, suscrita por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo

ROGFGNLXWZ

Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°55, el estacionamiento N°53 y la bodega N°34; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

6) Copia de escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 03 de septiembre de 2014, suscrita por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, respecto del departamento N°65, el estacionamiento N°41 y la bodega N°50; todos del edificio B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

SÉPTIMO: Que en autos se han tenido como hechos acreditados y/o no controvertidos los siguientes:

- Que con fecha 29 de agosto de 2014, las partes suscribieron 6 contratos de promesa respecto de los inmuebles consistentes en Departamento Nº25, el estacionamiento Nº12 y la bodega Nº14. Precio UF 4.796,45; Departamento Nº55, el estacionamiento Nº53 y la bodega Nº34. Precio UF 5.268,23; Departamento Nº35, el estacionamiento Nº15 y la bodega Nº11. Precio UF 4.953,71; Departamento Nº65, el estacionamiento Nº41 y la bodega Nº50. Precio UF 5.425,49; Departamento Nº23, los estacionamientos Nº18 y N°19 y la bodega Nº24. Precio UF 8.297,15; y Departamento Nº43, los estacionamientos Nº77 y N°78 y la bodega Nº58. Precio UF 8.654,02; todos de los Edificios A y B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, Sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región.

- Que la fecha de suscripción de los contratos de compraventa definitivos, de acuerdo a la cláusula Décimo de los 6 contratos de promesa señalados en lo que antecede, era el 31 de mayo de 2016.

ROGFGNLXWZ

Cláusula que indica lo siguiente:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaría de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, dentro de un plazo no superior a 60 días corridos contado desde la fecha en que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada comunique al promitente comprador que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena ha emitido el certificado de Recepción Final de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa y que la referida escritura pública se encuentra en Notaría lista para su firma. Dicha fecha de aviso, no podrá ser posterior al día 29 de Marzo del año 2016.*

La comunicación se efectuará por carta certificada que Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada enviará al promitente comprador a su domicilio indicado en este instrumento. El envío de la carta podrá efectuarse por medio de Notario o por cualquier otro medio que asegure la efectividad del envío. El plazo de 60 días para suscribir el contrato de compraventa prometido se contabilizará desde la fecha de la certificación de correos de despacho de la referida carta.

Con todo el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día 31 de Mayo del 2016, Este último plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y hasta por 90 días corridos, a sola comunicación que en tal sentido envíe Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en este instrumento. La facultad de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada de extender el plazo de celebración del contrato de compraventa prometido se eleva a cláusula esencial e inductiva para que la promitente vendedora celebre el presente contrato de promesa de compraventa, en todo lo cual el promitente comprador consiente expresamente."

- Que llegada la fecha de suscripción señalada en el punto anterior, ésta no se realizó.

- Que en razón de dicho incumplimiento, las partes suscribieron con fecha 31 de enero de 2017 una transacción extrajudicial que fijó un

ROGFGNLXWZ

nuevo plazo para la suscripción de las compraventas y que estableció, también, una indemnización moratoria, según se desprende de la siguiente cláusula:

"*<u>SEGUNDO</u>: Transacción.- Encontrándose la promitente vendedora en mora de cumplir con las pertinentes obligaciones contractuales de acuerdo a lo expresado en la cláusula precedente, los comparecientes y con el fin de precaver cualquier litigio eventual que pudiera derivar por causa, ocasión o motivo de dicho incumplimiento, acuerdan en la transacción extrajudicial de que dan cuenta los siguientes términos:*

Uno) La promitente vendedora se obliga a celebrar las 06 compraventas prometidas a más tardar en el mes de junio del año 2017.

Dos) La promitente vendedora se obliga a que en el mismo acto de la celebración de las 06 compraventas prometidas, obtendrá el alzamiento y cancelación total de las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles y obtendrá las inscripciones de dominio libre de aquellas y de todo gravamen y de deudas de cualquier tipo, especie o naturaleza que pudieran afectarles.

Tres) La promitente vendedora se obliga a entregar a la promitente compradora y dentro del mes de marzo del año 2017, una carta de resguardo del banco acreedor y a favor del cual se encuentran constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que exprese pura y simplemente y por tanto, sin ninguna condición o limitación, a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes (Promitentes) los 06 contratos de compraventa prometidos, alzará y cancelará tales hipotecas y prohibiciones.

Cuatro) La promitente vendedora, entregará a la promitente compradora los inmuebles, en perfecto estado, sin ningún tipo de terminaciones pendientes, errores constructivos, daños o fallas de sistemas, obligándose y más allá de sus responsabilidades legales y en caso de que existan o se presenten, a solucionarlas dentro del plazo de 24 horas desde que ello le sea requerido.

Cinco) La promitente vendedora pagará a la promitente compradora una indemnización moratoria, por el retraso en el que ha

ROGFGNLXWZ

incurrido y en el que incurrirá hasta el mes de junio del año 2017, en la celebración de los contratos prometidos. Esta indemnización se acuerda entre las partes en la suma de UF 6.374.- y cuyo pago se conviene de la siguiente forma:

5.1- La suma de UF 4.051,125.- que se ha pagado y pagará en 13 cuotas, cada una por UF 311,625, con vencimiento cada una el último día viernes de cada mes, la primera el 27 de mayo de 2016 y así sucesivamente.

Dejan constancia las partes, que:

5.1.2.- Las cuotas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016 y enero de 2017, se encuentran pagadas a satisfacción de la promitente compradora.

5.1.3. - Restan por pagarse las 05 cuotas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio del año 2017.

Para el solo efecto de facilitar el cobro y pago de las señaladas 05 cuotas y sin que ello importe novación o modificación alguna de la obligación de pagar en cuotas esta parcialidad de la indemnización convenida, la promitente vendedora entrega en este mismo acto a la promitente compradora 05 cheques, de su cuenta corriente N° 02 04 59 11 72 del Banco Itau, a la orden de la promitente compradora y cruzados, girados respectivamente con las fechas de vencimiento de las cuotas correlativas.

El monto de cada cheque se acuerda en la suma de $8.201.942. Este valor se ha calculado de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento del día 30 de enero de 2017 de $26.319,9. No obstante dicho valor, determinado únicamente para posibilitar la entrega de los referidos cheques en este mismo acto, el pago de cada cuota deberá hacerse conforme al valor de la unidad de fomento del día de su efectivo pago y según la equivalencia en pesos de aquella a dicho día, en pesos, moneda nacional de curso legal.

5.2.- El saldo de la indemnización pactada, esto es UF 2.322,875.- se pagará por la promitente vendedora dentro del plazo de 12 meses contados desde el mes de julio del año 2017, en 12 cuotas mensuales,

ROGFGNLXWZ

iguales y sucesivas, no inferiores al equivalente de UF 193,572.- cada una. Los respectivos vencimientos serán los últimos días viernes de cada mes, el primero el 28 de julio de 2017.

Seis) Suscrita que sea la presente transacción y en la medida que la promitente vendedora haya cumplido en tiempo y forma las obligaciones asumidas en este instrumento y no se configure ninguna de las causales de aceleración que más adelante se mencionan, la promitente compradora se obliga a modificar la cláusula Decimo de los 06 contratos de promesas de compraventa singularizados en la Cláusula Primero de este instrumento en 2 oportunidades:

a.- Las primera vez, el 01 de febrero de 2017. En este caso el tenor de la cláusula será la siguiente.

DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.

b.- La segunda vez, el día 01 de abril de 2017. En este caso el tenor de la cláusula será la siguiente.

DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 30 de junio de 2017.

Para los efectos mencionados y en cada una de las señaladas oportunidades, la promitente vendedora entregará a la promitente compradora 06 nuevas pólizas de seguros de garantía de promesa de compraventa, emitidas por Aval Chile.

Las pólizas primitivamente emitidas del 29 de agosto de 2014, se restituirán contra la entrega de las nuevas y vigentes.

En todo lo que no se modifiquen las promesas de compraventa ya mencionadas, celebradas el 29 de agosto de 2014, estas se mantendrán plenamente vigentes.

Siete) En caso de mora o simple retardo en el pago y/o

ROGFGNLXWZ

cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento, facultará irrevocablemente a SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA y en la medida que esta haya cumplido con sus propias obligaciones en tiempo y forma, para hacer todas y cada una de tales obligaciones exigibles anticipadamente como si fueran de plazo vencido hasta el entero y cumplido pago de lo adeudado, en capital, intereses, gastos y costas (...)"

- Que en razón de lo convenido en la transacción extrajudicial, con fecha 16 de febrero de 2017, las partes celebraron 6 modificaciones de contrato de promesa de compraventa, fijando como fecha última para la suscripción de las correspondientes compraventas el día 01 de abril de 2017, como indican las cláusulas Segundo de dichas modificaciones:

"*SEGUNDO: Modificación.- En mérito de lo señalado en la cláusula anterior, se modifica por primera vez el referido contrato de promesa de compraventa en términos de readecuarse la cláusula Décimo referida precedentemente, cuyo nuevo tenor definitivo, es el siguiente:*

DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017."

- Que con fecha 04 de julio de 2017, las partes y Avla Seguros de Crédito y Garantía S.A. suscribieron escritura pública de cesión de contratos, respecto de las promesas de compraventa y sus modificaciones, cediéndose y transfiriéndose a la cesionaria la totalidad de los derechos y obligaciones que de ellos emanan.

OCTAVO: Que, la controversia radica en determinar cuál es la fecha en que debían ser celebrados los contratos de compraventa definitivos.

Así, tal como se señala en el considerando anterior, según la transacción extrajudicial, la fecha debía ser a más tardar el mes de junio de 2017, siempre que se cumpliesen determinados requisitos; a saber:

- La promitente vendedora se obligó a que en el mismo acto de celebración de las 6 compraventas prometidas obtendría el alzamiento y

ROGFGNLXWZ

cancelación total de las hipotecas y prohibiciones.

- La promitente vendedora se obligó a entregar a la promitente compradora y dentro del mes de marzo del año 2017 una carta de resguardo del banco acreedor, y a favor del cual se encuentran constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que exprese pura y simplemente, sin ninguna condición o limitación a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes los 6 contratos de compraventa prometidos, que alzaría y cancelaría tales hipotecas y prohibiciones.

- La promitente vendedora pagará a la promitente compradora una indemnización moratoria, por el retraso en el que incurrió y en el que incurriría hasta el mes de junio del año 2017, esta indemnización se acordó entre las partes en la suma UF 6.374 y el pago se convino de la siguiente forma:

A. La suma de UF 4.051,125 que se ha pagado y pagaría en 13 cuotas cada una por UF 311,625 con vencimiento cada una el último día viernes de cada mes, la primera el 27 de mayo de 2016 y así sucesivamente, las cuotas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016 y enero de 2017 a la fecha de la firma de la transacción fueron pagadas; las restantes 05 cuotas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio del año 2017 se pagaron también a través de cheques de Cta. Cte. Nro. 0204591172 de Banco ITAU de Santa Ema Ltda. Éstas fueron canceladas a través de transferencias en su vencimiento y luego se recuperó el cheque según lo acordado.

B. Se estipuló que el saldo de la indemnización por UF 2.322,875 se pagaría en 12 meses a contar de julio del año 2017 en cuotas de UF 193,572.

Así, al 1° de febrero de 2017, se colige de la suscripción de las modificaciones a los contratos de promesa de compraventa, todas de fecha 16 de febrero de 2017, que se había dado cumplimiento por parte de la demandada –a tal fecha– de las obligaciones que se le podían exigir hasta ese momento, las que fueron pactadas en la ya referida transacción extrajudicial.

ROGFGNLXWZ

De este modo, entonces, por medio de estas modificaciones, se fijó como fecha para la celebración de las compraventas el día 01 de abril de 2017.

Luego, llegada dicha fecha, no consta en autos que se haya suscrito una segunda modificación que pospusiera el plazo de suscripción de abril a junio de 2017. Lo que tiene sentido, en razón de haberse comprometido la promitente vendedora a entregar a la promitente compradora dentro del mes de marzo del año 2017 una carta de resguardo del banco acreedor, y a favor del cual se encontraban constituidas las hipotecas y prohibiciones que gravan y afectan a los inmuebles, que expresara pura y simplemente, sin ninguna condición o limitación a que durante el mes de junio de 2017 y al celebrarse entre las partes los 6 contratos de compraventa prometidos, alzaría y cancelaría tales hipotecas y prohibiciones. Por lo tanto, al no constar en autos dicha carta de resguardo, se entiende que al no cumplir la demandada con tal obligación, fue que no se realizó la segunda modificación que aplazaría a junio de 2017 la celebración de las compraventas definitivas.

En conclusión, se desprende de lo que antecede, que el plazo último para suscribir las compraventas, fijado de común acuerdo por las partes, respecto de los inmuebles, todos de los Edificios A y B del Conjunto Habitacional denominado "Condominio Altos del Parque", con ingreso por Avenida Gabriela Mistral N°3605, Sector San Joaquín, comuna de La Serena, Cuarta Región, era el 1° de abril de 2017.

NOVENO: Que, en consecuencia, la demandada principal no ha acreditado haber dado cumplimiento a su obligación de suscribir los contratos de compraventa el día 1° de abril de 2017.

DÉCIMO: Que, por su parte, la demandada principal, alegó como defensas la excepción de contrato no cumplido y la infracción a la buena fe contractual, en razón de que de manera evidente el derecho que tenía su representada de prorrogar la firma de los contratos por 90 días, teniéndose claro que la fecha para la firma de éstos era el mes de junio de 2017, toda vez que así se reconoce en la transacción extrajudicial, no fue respetado por la demandante principal, toda vez

ROGFGNLXWZ

que no cumplió con la obligación más importante que tenía en la relación contractual, desconociendo un elemento de la esencia de los contratos de promesa firmados, lo que da cuenta que no se encontraba llana a cumplir con su obligación de firmar los contratos, haciendo efectivas las pólizas de seguro para recuperar lo invertido, y agrega que infringió, además, por tanto, la buena fe contractual, principio que obliga a las partes a comportarse correcta y legalmente en sus relaciones mutuas.

Que estas defensas serán desestimadas, ya que según se ha venido explicando, y como se desprende de las promesas, la transacción y las modificaciones a las promesas, la parte demandante principal ha dado cumplimiento de buena fe a todas las obligaciones que le correspondían a su parte, puesto que el incumplimiento alegado en cuanto a que la firma de las compraventas debía realizarse en junio de 2017 y de que no respetó, tampoco, una prórroga de 90 días, no es tal, debido a que ha quedado claro que la cláusula Segundo de las modificaciones de contrato de promesa de compraventa, de fechas 16 de febrero de 2017, suscritas ante notario público, por don Víctor Andrés Corral Macías, en representación de Sociedad de Inversiones Incormac Limitada, como promitente compradora, y por don Claudio Eduardo Reyes Vera, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada, como promitente vendedora, modificaron de forma definitiva la fecha para la firma de las compraventas, fijándola para el día 1° de abril de 2017, sin constar modificación ulterior. Dejando, entonces, esta misma modificación, sin efecto la anterior cláusula Décimo de los contratos de promesa, quedando como nuevo tenor definitivo el siguiente:

"*DÉCIMO: La escritura que contenga el contrato de compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por el promitente comprador y por todos aquellos que por parte de éste deban intervenir en una Notaria de las ciudades de Coquimbo o de La Serena, el día 01 de abril de 2017.*"

Por lo tanto, queda demostrado que la fecha para la firma de los contratos de compraventa no era en junio de 2017 y tampoco se conservó, luego de las modificaciones, la prórroga de 90 días alegada por

ROGFGNLXWZ

la demandada principal.

A mayor abundamiento, la primitiva cláusula que instituía la prórroga de 90 días, establecía que para que fuese operativa debía realizarse una comunicación en tal sentido por parte de Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada al promitente comprador al domicilio indicado en el instrumento, comunicación que, por lo demás, no consta en los antecedentes y que no ha sido acreditada por ninguna prueba rendida por la demandada principal.

En síntesis, ha quedado establecido, de los antecedentes y de todo lo refrendado, que la parte demandada principal no cumplió con la obligación de entregar carta de resguardo del banco acreedor ni con la obligación de suscribir los contratos de compraventa el 1° de abril de 2017; mientras que, por su parte, la demandante principal cumplió con las propias o estuvo llana a cumplirlas.

UNDÉCIMO: Que, ahora bien, habiendo las partes establecido una indemnización moratoria en la transacción extrajudicial, y reclamando la demandante principal un saldo a su respecto, se señala, en la parte pertinente del instrumento, que:

"*5.2.- El saldo de la indemnización pactada, esto es UF 2.322,875.- se pagará por la promitente vendedora dentro del plazo de 12 meses contados desde el mes de julio del año 2017, en 12 cuotas mensuales, iguales y sucesivas, no inferiores al equivalente de UF 193,572.- cada una. Los respectivos vencimientos serán los últimos días viernes de cada mes, el primero el 28 de julio de 2017.*"

Y también se indica que:

"*Siete) En caso de mora o simple retardo en el pago y/o cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento, facultará irrevocablemente a SOCIEDAD DE INVERSIONES INCORMAC LIMITADA y en la medida que esta haya cumplido con sus propias obligaciones en tiempo y forma, para hacer todas y cada una de tales obligaciones exigibles anticipadamente como si fueran de plazo vencido hasta el entero y cumplido pago de lo adeudado, en capital, intereses, gastos y costas.*"

Entonces, como ya se ha indicado, habiendo incumplido la

ROGFGNLXWZ

demanda principal con las obligaciones señaladas en el considerando décimo, y habiendo cumplido en tiempo y forma la demandante principal con sus obligaciones, le da derecho a ésta última para hacer efectivo el cobro alegado en este juicio, razón por la cual se acogerá la demanda principal interpuesta, como se señalará en lo resolutivo.

DUODÉCIMO: Que, en cuanto a la demanda reconvencional interpuesta en autos, se tendrá presente, para desestimarla, las mismas consideraciones expuestas en los motivos anteriores respecto de la demanda principal, desde que su fundamento último consiste en un incumplimiento contractual por parte de la demandada reconvencional, el que no se ha tenido por tal, como ha sido explicado en extenso en los considerando anteriores, sin que la prueba aportada por la demandante reconvencional permita desvirtuar tal afirmación.

DÉCIMO TERCERO: Que, haciéndose procedente el pago de una suma de dinero, ésta se pagará con intereses corrientes establecidos para las operaciones reajustables en moneda nacional entre la fecha de esta sentencia y la de su pago efectivo.

DÉCIMO CUARTO: Que los demás antecedentes agregados a la causa en nada alteran las conclusiones a que se ha llegado precedentemente.

Por estas consideraciones y vistos, y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 1, 144, 158, 160, 170, 341, 342, 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil; 1545, 1546, 1551, 1552, 1560, 1564 y 1698 del Código Civil; **se resuelve:**

a) Que **se acoge** la demanda ordinaria deducida en lo principal de la presentación de fecha 01 de septiembre de 2017 y, en consecuencia, se declara el derecho de SOCIEDAD E INVERSIONES INCORMAC LIMITADA y la obligación correlativa de la demandada INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, a obtener el pago de la suma de UF 2.322,875 (dos mil trescientas veintidós coma ochocientos setenta y cinco Unidades de Fomento), equivalentes a la suma de $61.801.971.- (sesenta y un millones ochocientos un mil novecientos setenta y un pesos) a la fecha de interposición de la demanda, más reajustes e intereses, de conformidad a

ROGFGNLXWZ

lo señalado en el considerando décimo tercero.

b) Que **se rechaza** la demanda reconvencional de resolución de contratos con indemnización de perjuicios deducida por INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA EMA LIMITADA, en el primer otrosí de la presentación de fecha 07 de noviembre de 2017.

c) Que se condena a la demandada "Inmobiliaria e Inversiones Santa Ema Limitada", al pago de las costas de la causa.

Anótese, regístrese copia autorizada del presente fallo, notifíquese a las partes y archívense en su oportunidad.

Rol C - 3.042-2017.

Dictada por don **JORGE SERGIO CORRALES SINSAY**, Juez Titular del Primer Juzgado de Letras de La Serena.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena**, **veintiuno de Agosto de dos mil dieciocho**

ROGFGNLXWZ

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 12 de agosto de 2018, 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

Jorge Sergio Corrales Sinsay
Fecha: 21/08/2018 08:51:50