

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Quilpue
CAUSA ROL : C-2330-2017
CARATULADO : MORALES/GARCÍA

Quilpue, catorce de Marzo de dos mil veinte

VISTOS:

Que en estos autos comparece, don Juan Alberto Navia Robles, abogado, domiciliado en Almirante Señoret 151, Piso 10, oficina 100 de Valparaíso, en representación según se acreditará, de doña **MÓNICA RAQUEL MORALES ORELLANA**, agente de ventas, cédula nacional de identidad N° 8.988.083-1, domiciliada en Madrid, calle Princesa N° 51, piso quinto derecha interior, España, quien vino en interponer demanda de prescripción extintiva en contra de **CARLOS MANUEL GARCIA AGUILAR**, jubilado, cédula nacional de identidad N° 5.626.058-7, domiciliado en pasaje Marabú N° 1651, conjunto habitacional Belloto 2000, Belloto, Quilpué, por los siguientes fundamentos:

1.- Refiere que su representada es dueña de una propiedad raíz situada en esta ciudad, Pasaje Marabú N° 1651, del conjunto habitacional el belloto 2.000, correspondiente al lote n° 5 de la manzana b/11, del plano archivado con el n° 603, en el registro de documentos del año 1997, a cargo del conservador de bienes raíces de Quilpué, y que tiene los siguientes deslindes: norte, en 3,32 metros con pasaje marabú; sur, en 25,56 metros con lotes 6 y 7 de la misma manzana; oriente, en 18,13 metros con lote 4 de la misma manzana; y, poniente, en línea quebrada de 2,26 metros y 26,90 metros con pasaje marabú; superficie de 261,797 metros cuadrados.

2.- Señala que, dicho inmueble lo adquirió por compra que hizo a la sociedad "El Belloto 2000 S.A." en la suma de \$18.566.421.- Según consta escritura pública otorgada en la notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, con fecha 25 de agosto de 1997, repertorio n° 919, título de dominio a su nombre rola inscrito a fojas 5275 n° 2751 en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces de Quilpué del año 1997.

3.- Afirma que, su representada celebró con el demandado un contrato de promesa de compraventa en virtud de la cual la primera prometió vender, ceder y transferir al segundo el inmueble señalado. Dicho contrato se suscribió por escritura pública ante la notario de Valparaíso doña Noris Hormaechea Solé, suplente del titular don Luis Enrique Fischer, con fecha 15 de mayo de 2002.



4.-Indica que, de la cláusula cuarta del referido contrato, consta que las partes pactaron lo siguiente: "El contrato prometido se celebrará una vez que el promitente comprador haya pagado el saldo de nueve millones de pesos o su equivalente en unidades de fomento a que se refiere la cláusula anterior, contrato que en ningún caso podrá celebrarse en un plazo superior a 48 meses a contar del presente mes de mayo de 2002".

5.- Expresa que, conforme lo señalado en el número anterior, el contrato prometido debió celebrarse a más tardar en el mes de mayo de 2006 sin que a la fecha se haya dado cumplimiento por ninguna de las partes a la obligación contraída.

Luego de citar pasajes legales indica que, solicita tener por interpuesta demanda de prescripción extintiva de las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, e individualizado en su presentación, acogerla a tramitación, y en definitiva declarar:

a) Que se encuentran prescritas las obligaciones que emanan del contrato de promesa de compraventa suscrito por doña MONICA RAQUEL MORALES ORELLANA y don CARLOS MANUEL GARCIA AGUILAR.

b) Que se condene expresamente en costas al demandado.

Al primer otrosí, en subsidio deduce demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en procedimiento ordinario de mayor cuantía, en razón de los siguientes fundamentos:

Arguye que, su representada es dueña del inmueble individualizado en lo principal de la demanda.

Sostiene que, consta que su representada celebró con el demandado un contrato de promesa de compraventa en virtud de la cual, prometió vender, ceder y transferir al segundo, el inmueble de autos. Dicho contrato se suscribió por escritura pública ante la notario de Valparaíso doña Noris Hormaechea Solé, suplente del titular don Luís Enrique Fischer, con fecha 15 de mayo de 2002.

Hace presente que, de la cláusula cuarta del referido contrato, consta que las partes pactaron lo siguiente: "*El contrato prometido se celebrará una vez que el promitente comprador haya pagado el saldo de nueve millones de pesos o su equivalente en unidades de fomento a que se refiere la cláusula anterior, contrato que en ningún caso podrá celebrarse en un plazo superior a 48 meses a contar del presente mes de Mayo de 2002*". En la cláusula sexta del mismo contrato, consta que las partes acordaron lo siguiente: "*Por su parte el promitente comprador se obliga y compromete a pagar a nombre de la promitente vendedora los dividendos mensuales por la deuda vigente con el Banco del Estado dentro de*



los diez primeros días de cada mes directamente al Banco del Estado. El no pago de dos dividendos consecutivos dejará ipso facto, nula la presente promesa de compraventa, procediendo a efectuarse las liquidaciones que correspondan de acuerdo a lo estipulado en este contrato, el pago de los dividendos correrá del presente mes de mayo de dos mil dos”.

Expresa que el demandado en más de una ocasión ha caído en mora de pagar más de dos dividendos, incumpliendo con ello su obligación de pagarlo puntualmente, conforme se desprende de documento que también se acompaña en un otrosí de esa presentación.

Informa que, la cláusula novena del contrato de promesa estipula que “si el promitente comprador se negare a firmar la escritura de compraventa, a pagar los dividendos o el saldo de precio, pagará a la promitente vendedora una indemnización ascendente a la suma de cuatro millones de pesos, todo ello como una evaluación anticipada de los perjuicios”.

Cita los artículos 1439, 1489, 1545, 1546, 1551, 1553, 1556, 1557, 1558, 1560 a 1566 todos del Código Civil, los artículos 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales pertinentes.

Solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de don CARLOS MANUEL GARCIA AGUILAR, acogerla y declarar que este ha incumplido el contrato de promesa de compraventa individualizado en la demanda y decretar su resolución, con la obligación de pagar a título de cláusula penal la suma de \$4.000.000, con sus respectivos intereses y reajustes, todo ello con expresa condenación en costas, en caso de oposición.

Que, la parte demandada evacuó el traslado que le fue conferido, solicitando el rechazo de la demanda incoada en su contra, con costas.

Que, al primer otrosí del escrito respectivo, la parte demandada contesta demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios, solicitando se rechace en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Que, al segundo otrosí, la parte demandada dedujo demanda reconvenzional de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios.

Que, la parte demandante principal evacuó la réplica y contestó el traslado conferido de la demanda reconvenzional incoada en su contra.

Que, la parte demandada principal y demandante reconvenzional, evacuó la dúplica de la demanda principal y la réplica de la demanda reconvenzional, y se tuvo por extinguido el plazo para evacuar la dúplica de esta última.

Que, el Tribunal llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

Que, se recibió la causa a prueba por el término legal.



Que se decretaron las medidas para mejor resolver que rolan en autos, y transcurrido el lapso respectivo, habiéndose cumplido solo algunas de ellas, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que la parte demandante en el segundo otrosí de su presentación de fecha 10 de septiembre de 2018, objeta documentos, por cuanto corresponden a instrumentos privados, emanados de terceros ajenos al juicio, e indicando que su veracidad e integridad, además, no constan a esa parte de manera alguna.

Estima que, los documentos que por este acto objeta corresponden a instrumentos privados emanados de terceros ajenos a la litis, que no han comparecido en calidad de testigos reconociéndolos o ratificándolos. Los documentos objetados, al no haber sido otorgados ante funcionario público, carecen de fecha cierta y de toda presunción de autenticidad o veracidad, y por lo tanto, de valor probatorio en sí mismos, estos son:

- a. Comprobantes de pago bajo la denominación *“comprobantes de pago por mi mandante del crédito hipotecario de la actora y demandada reconvencional en el banco del estado de Chile”*.
- b. Comprobantes de pago bajo la denominación *“comprobantes de pago por mi mandante del impuesto territorial de la propiedad de la actora y demandada reconvencional”*.
- c. Comprobantes de pago bajo la denominación *“comprobantes de pagos adicionales realizados por don Carlos García”*.

SEGUNDO: Que con fecha 14 de septiembre de 2018, la parte demandada principal evacuó el traslado que le fue conferido, señalando lo siguiente: Manifiesta su total desacuerdo con la objeción de documentos realizada por la actora principal, dado que se trata de instrumentos íntegros, conocidos por la contraparte, y que dan fe de todo en cuanto ellos se indica, al tiempo en que en su oportunidad sean reconocidos por quién corresponda, solicitando no dar lugar a las objeciones formuladas a la prueba documental.

TERCERO: Que las consideraciones en que la demandante principal basa su objeción refieren más bien aspectos relativos al valor probatorio de los instrumentos respectivos, cuestión que resulta ser de resorte exclusivo del tribunal en cuanto a su apreciación.



Y aun, en la parte en que pudiesen haber constituido auténticas causales de objeción, lo cierto es que esa parte no ha rendido prueba alguna para acreditarlas, lo que era de su cargo, al tenor de la regla prevista en el artículo 1698 del Código Civil.

Por ello, las objeciones promovidas serán rechazadas, sin costas, como se dirá en lo conclusivo.

II. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO:

CUARTO: Que, en estos autos ordinarios sobre PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, comparece la demandante MÓNICA RAQUEL MORALES ORELLANA, quien ha accionado en contra de CARLOS MANUEL GARCIA AGUILAR, ambos ya individualizados, a fin de que se declaren prescritas todas las acciones, obligaciones y derechos emanados del contrato de promesa de compraventa celebrada con el demandado, y en definitiva solicita, se declare:

a) Que se encuentran prescritas las obligaciones que emanan del contrato de promesa de compraventa suscrito por doña MONICA RAQUEL MORALES ORELLANA y don CARLOS MANUEL GARCIA AGUILAR, ante la Notario público de Valparaíso doña Noris Hormaechea Solé, suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yavar, con fecha 15 de mayo de 2002.

b) Que se condene expresamente en costas al demandado.

Al primer otrosí de su presentación, vino en interponer -en subsidio de la demanda principal- demanda ordinaria de resolución de contrato, en base a similares argumentos a los expuestos en lo principal de su presentación, con la obligación de pagar a título de cláusula penal la suma de \$4.000.000, con sus respectivos intereses y reajustes, con expresa condenación en costas en caso de oposición.

QUINTO: Que, comparece CARLOS MANUEL GARCÍA AGUILAR, cédula nacional de identidad número 5.626.058-7, jubilado, domiciliado en pasaje Marabú 1651, complejo el Belloto, el Belloto, Quilpué, quién en lo principal viene en contestar demanda de prescripción extintiva deducida en su contra, solicitando el rechazo de esta demanda en todas sus partes, con costas, en razón de las siguientes consideraciones:

Relata que doña Mónica Raquel Morales Orellana es dueña de la propiedad raíz ubicada en Quilpué, el Belloto, complejo el Belloto 2000, pasaje Marabú 1651, cuyo dominio rola inscrito a su nombre a fojas 5.275 número 2.751 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quilpué del año 1997, y que adquirió a título de compraventa al Belloto 2000 S.A., con precio pagado a través de mutuo hipotecario otorgado por el Banco Estado de Chile a 231 meses plazo,



según consta de escritura pública suscrita el 25 de agosto de 1997 ante el Notario de Valparaíso, don Luis Enrique Fischer.

Agrega que, como resulta usual, la propiedad se encuentra gravada con una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor del referido banco, y que garantizan el pago no sólo de este mutuo, sino de toda deuda que pudiera contraer la compradora a favor de esa institución financiera, las que corren inscritas a fojas 5.143 número 1.734 del Registro de Hipotecas y a fojas 6.655 vuelta número 1.816 del Registro de Prohibiciones ambas del Conservador de Bienes Raíces de Quilpué correspondiente al año 1997, y vigentes hasta la fecha de su presentación.

Señala que, el día 15 de mayo de 2002, en la cuarta notaria de Valparaíso, ante doña Noris Hormaechea Solé, notaria suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yávar, celebró con doña Mónica Morales una promesa de compraventa por la que ella se obligaba a vender la propiedad antes individualizada, la cual es su domicilio.

Refiere que, el precio de la venta prometida se pactó en la cantidad de \$30.509.391 (treinta millones quinientos nueve mil trescientos noventa y un pesos), en su equivalente en unidades de fomento, dado que el pago se programó de la siguiente manera:

- a) con \$4.000.000, que pagó al momento de firmar la promesa de compraventa;
- b) con \$9.000.000 que se obligó a pagar en el plazo fatal de 48 meses a contar de mayo de 2002,
- c) y asumiendo personalmente el pago del saldo de la deuda que la promitente vendedora mantenía en el Banco del Estado, que a la fecha de la promesa de compraventa ascendía a \$17.509.301 (diecisiete millones quinientos nueve mil trescientos noventa y un pesos), en su equivalente deflactado de UF 1.041,092585.-

Expone que, en la misma promesa se pactó que el contrato de compraventa se celebraría una vez que el pagase los \$9.000.000 a que he hecho referencia en el apartado precedente, es decir a más tardar dentro de los 48 meses siguientes a la firma de la promesa de compraventa.

Estima que, el inmueble que se prometía vender estaba garantizando un crédito a 231 meses, la promitente vendedora debía prepagar esa deuda u obtener que la novase, de modo que el quedase como deudor del crédito en su reemplazo, lo que exigía una gestión personal de doña Mónica, por lo que en la cláusula quinta de la misma escritura de promesa de venta la promitente



vendedora se obligó a efectuar en el Banco del Estado todas los trámites necesarios para que pudiera celebrarse el contrato prometido dentro del plazo estipulado, no lo hizo.

Argumenta que, para asegurar el éxito de la operación, la promitente vendedora lo autorizó expresamente, en la cláusula octava de dicha escritura para que, en el evento que un tercero, distinto del Banco del Estado, trabara embargo respecto de la propiedad, producto de alguna deuda que ella mantuviese, procediese a pagarla, imputando dicho pago a los nueve millones que él debía enterar.

Relata que, el 11 enero de 2006, ante el notario de Quilpué don Carlos Swett Muñoz, las partes suscribieron una modificación de promesa, en el sentido de eliminar la cláusula octava, lo que careció de todo efecto práctico, primero porque necesitaba de una autorización especial de la promitente vendedora para pagar una deuda suya cuando se amagase el dominio que recae sobre el inmueble y, segundo, porque si no pagaba la deuda de ella en esas condiciones, la propiedad podría ser subastada y que el perdería su techo y todo cuanto había pagado por el precio de la venta prometida. En la misma escritura de 11 de enero de 2006 antes referida, la promitente vendedora otorgó un mandato a doña Margarita Moreno Muñoz, para que en su nombre y representación procediera ella a la suscripción del contrato de compraventa.

Refiere que siguió pasando el tiempo, y, habida cuenta de la existencia de una hipoteca general que garantiza otras obligaciones de la propietaria y promitente vendedora, se vio obligado a asumir, el saldo del precio de \$9.000.000, una deuda que la señora Mónica tenía en favor al Banco Santander Chile, por la que fue demandada en juicio ejecutivo, Rol 10.037-2000 en este juzgado, pagando en dicha oportunidad \$3.800.000, con la finalidad de evitar una subasta del inmueble. Lo mismo ocurrió con un crédito de consumo que la señora Morales solicitó al mismo Banco del Estado y que, atendida la cláusula de garantía general hipotecaria, afectaba al dominio del inmueble, por lo que debió también asumir esa deuda, cuyas cuotas superan los \$550.000 mensuales.

Afirma que, así como cumplió en todas sus partes el contrato prometido, pues pagó íntegramente el mutuo hipotecario que la promitente vendedora tenía en favor del Banco del Estado por la compra realizada por ella de la propiedad que prometió venderle, así como también debió asumir el pago de impuesto territorial y otras deudas y recargos que doña Mónica tenía pendientes, para evitar que la propiedad fuese subastada.

Argumenta que, la promitente vendedora y demandante del presente juicio, doña Mónica Morales Orellana, ninguna gestión llevó a cabo en el Banco del



Estado para que pudiera celebrarse el contrato prometido, o sea, obtener una novación por sustitución del deudor o derechamente prepagar el crédito y obtener el alzamiento y cancelación de los gravámenes, habiendo optado por mudarse a España.

Expone que, ante tal mora de dicha obligación de la promitente vendedora, y dado que seguía pagando no sólo los dividendos hipotecarios -que era su obligación- sino además otras deudas de la señora Mónica que ponían en peligro su compra, la demandó en juicio ejecutivo a través de su mandataria, doña Margarita Moreno Muñoz, lo que dio origen a la causa rol C-478-2011, de este juzgado, y donde la emplazada no negó la existencia del mandato pero sí argumentó carecer de cualquier tipo de instrucción para hacer posible la venta.

Arguye que se hizo evidente con ello que doña Mónica no había pagado al banco acreedor los \$9.000.000 ni cantidad alguna, y tampoco dejado instrucciones para la novación, y explicaba que su mandataria nada pudiera hacer para resolver la situación.

Agrega que quedó claro con esa demanda que ello importaba una interrupción de cualquier prescripción extintiva de su acción para obtener el cumplimiento de la promesa en cuanto a la sustitución del deudor.

Manifiesta que, el 12 de julio del año pasado se inició otro juicio ejecutivo de obligación de hacer en contra de la señora Morales, rol C-2.038-2017, también de este juzgado, con la finalidad de conseguir el cumplimiento de la promesa, la suscripción misma de la venta, toda vez que él había continuado pagando los dividendos del crédito hipotecario, hasta el último de ellos, en noviembre de 2016.

Afirma que, a través de las dos demandas referidas no tuvo la pasividad de un acreedor que abandona su acción, que supone toda prescripción, y que la acción destinada a obtener el prepago de la deuda o la novación por sustitución de deudor fue claramente interrumpida, por lo que la demanda deberá ser rechazada.

Hace presente que, en cuanto a la acción para obtener derechamente el cumplimiento de la promesa, dado que el pagó el último dividendo en noviembre de 2016, estuvo en condiciones de esgrimirla sólo desde el día de ese pago, pues antes él tenía la obligación pendiente acorde con la promesa, por lo que tal acción no se encuentra prescrita, porque a la fecha no han transcurrido los cinco años que establece el artículo 2.515 del Código Civil para que prescriba, lo que también lleva a que se rechace la demanda.

Cita el artículo 258 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas legales.



Pide tener por contestada la demanda, solicitando que esta acción sea rechazada en todas y cada una de sus partes, con expresa condenación en costas.

SEXTO: Que al primer otrosí de su presentación, la parte demandada contestó la demanda de indemnización de perjuicios, solicitando su rechazo en todas sus partes, con costas.

Agrega que, doña Mónica Raquel Morales Orellana es dueña de la propiedad raíz ubicada en Quilpué, El Belloto, complejo El Belloto 2000, pasaje Marabú 1.651, cuyo dominio corre inscrito a su nombre a fojas 5.275 número 2.751 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quilpué del año 1997, que adquirió merced al título de compraventa a El Belloto 2.000 S.A., con precio pagado a través de mutuo hipotecario otorgado por el Banco del Estado de Chile a 231 meses plazo, según consta de escritura pública suscrita el 25 de agosto de 1997 ante el notario que fue de Valparaíso, don Luis Enrique Fischer, gravada con una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor del referido banco, y que garantizan el pago no sólo de ese mutuo, sino de toda deuda que pudiera contraer la compradora a favor de esa institución financiera, las que corren inscritas a fojas 5.143 número 1.734 del Registro de Hipotecas y a fojas 6.655 vuelta número 1.816 de! Registro de Prohibiciones, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Quilpué correspondiente al año 1997, y vigentes hasta el día de hoy, propiedad que su dueña prometió venderle a través de escritura suscrita el 15 de mayo de 2002, en la cuarta notaría de Valparaíso, ante doña Noris Hormaechea Solé, notaría suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yávar.

Relata que, el precio de la venta prometida se pactó en la cantidad de \$30.509.391 (treinta millones quinientos nueve mil trescientos noventa y un pesos), en su equivalente en unidades de fomento, dado que al momento de firmarse la promesa pagó \$ 4.000.000 al contado, en tanto el saldo se acordó que el pagaría con \$9.000.000 en el plazo fatal de 48 meses a contar de mayo de 2002, y, en segundo término, asumiendo el pago del saldo de la deuda que la promitente vendedora mantenía en el Banco del Estado, que a la fecha de la promesa de compraventa ascendía a \$17.509.301 (diecisiete millones quinientos nueve mil trescientos noventa y un pesos), en su equivalente deflactado de UF 1.041,092585.

Sostiene que en la misma promesa se pactó que el contrato de compraventa se celebraría una vez que el pagara los \$9.000.000, a más tardar dentro de los 48 meses siguientes a la firma de la promesa de compraventa, lo que debía entenderse en la alternativa que la promitente vendedora obtuviese el alzamiento y cancelación de los gravámenes existentes o una novación del crédito



por cambio de deudor, de modo que asumiese directamente la deuda con el banco.

Sostiene que la promitente vendedora no le pagó al banco y tampoco hizo la gestión para que se celebrara la novación. No obstante ello, el quedaba obligado al pago de los dividendos, acorde con la ley del contrato de promesa, y fue así como cumplió en todas sus partes el contrato prometido, pues pagó íntegramente el mutuo hipotecario que la promitente vendedora tenía en favor del Banco del Estado por la compra por ella hecha de la propiedad que prometió venderle, así como también debió asumir el pago de impuesto territorial y otras deudas y recargos que doña Mónica tenía pendientes, para evitar que la propiedad fuese subastada.

Hace presente que esa deuda hipotecaria se encuentra totalmente pagada por él, y no es efectivo que haya caído en mora en el pago de dividendos y, de haber sido así, el único perjudicado habría sido el, al tiempo que una eventual acción de cobro se debe entender enervada por el pago de lo adeudado, y, además, prescrita, en cuya virtud solicita que se rechace toda alegación a este respecto, máxime si en la demanda que contesta ni siquiera se ha precisado cuáles serían los dividendos pagados fuera de plazo.

Indica que se infiere que la situación tiene su raíz en el contrato de promesa de venta referido en la contestación de la demanda. De dicho contrato fluyeron dos obligaciones para la promitente vendedora: primero, alternativamente prepagar su crédito al banco acreedor y así obtener el alzamiento de la hipoteca y la cancelación de la prohibición, que garantizaban el cumplimiento de su obligación como deudora hipotecaria o, por otro lado, conseguir se suscribiese una novación de su obligación por cambio de deudor, y, segundo, de no verificarse ninguna de dichas alternativas, una vez que él hubiese extinguido la deuda, transferirle el inmueble.

Relata que dado que la actora no prepagó la deuda ni obtuvo su sustitución por el como deudor del banco, es claro que en la actualidad se encuentra con la obligación pendiente de transferirle la propiedad, pues el pagó el último dividendo en noviembre de 2016, obligación que se encuentra del todo vigente.

Manifiesta que habiendo él cumplido su obligación, no se encuentre en mora en los términos del artículo 1.489 del Código Civil, y es el quien se encuentra en condiciones de pedir el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios, y no ella, por lo que su demanda deberá ser rechazada, con costas, pues la acción resolutoria corresponde al contratante diligente, cuyo no es el caso de la actora de este juicio.



Solicita tener por contestada la demanda de indemnización de perjuicios, y en definitiva rechazarla en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

SÉPTIMO: Que al segundo otrosí de su presentación, la parte demandada deduce demanda reconvenional de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de MÓNICA RAQUEL MORALES ORELLANA, ya individualizada en autos, de modo que se ordene ese cumplimiento, con indemnización de perjuicios, del contrato de promesa de compraventa que celebró con la demandada reconvenional, respecto del inmueble ya individualizado en autos, en mérito de similares fundamentos expuestos en lo principal y primer otrosí de su presentación.

Previas citas de normas legales, solicita tener por presentada demanda reconvenional de cumplimiento de contrato en contra de doña MÓNICA RAQUEL MORALES ORELLANA, ya individualizada, y en definitiva hacerle lugar en todas sus partes, ordenando la suscripción del contrato de compraventa prometido descrito en esta presentación y condenar a la demandada al pago de la cantidad de \$11.685.000 a título de indemnización de perjuicios, con más los intereses que se devengaren desde la notificación de la demanda a la del pago efectivo, con expresa condenación en costas.

OCTAVO: Que, se evacuó el trámite de la réplica, por la parte demandante, ratificando todos y cada uno de los fundamentos de hecho y de derecho contenidos en la demanda principal, sin tener nada más que agregar.

NOVENO: Que, en el otrosí de su presentación la parte demandante principal contestó la demanda reconvenional, que ha sido interpuesta en contra de su representada, solicitando el total y absoluto rechazo de dicha pretensión por no ser efectivos sus fundamentos, por lo que deberá el actor reconvenional probar todos y cada uno de los mismos, al tenor de lo prescrito por el artículo 1698 del Código Civil.

DÉCIMO: Que, se evacuó el trámite de la réplica, por la parte demandada principal, remitiéndose a lo expresado en la contestación de la demanda, solicitando tener por evacuado ese trámite respecto de ambas demandas, y requiriendo su rechazo en todas sus partes, con costas.

UNDÉCIMO: Que en el otrosí de su presentación, la parte demandada principal y demandante reconvenional evacua la réplica de la demanda reconvenional, dando por reproducidos todos y cada uno de los hechos expuestos en lo principal de su presentación, siendo estos a grandes rasgos los siguientes: Que su representado suscribió un contrato de promesa de compraventa con fecha 15 de mayo de 2002, en la cuarta notaría de Valparaíso, ante doña Noris Hormaechea Solé, notaria suplente del titular don Luis Enrique



Fischer Yavar, que pagó la suma de \$4.000.000 de contado, mas \$ 9.000.000 en el plazo fatal de 48 meses a contar de mayo de 2002, después asumió el pago del saldo de la deuda que la promitente vendedora mantenía en el Banco del Estado, que a la fecha de la promesa de compraventa ascendía a \$17.509.301, en su equivalente deflactado de UF: 1.041,092585, todo cuanto no ha sido contradicho ni discutido por la demandada reconvencional.

Argumenta que el fundamento de la demanda reconvencional está en el hecho de ir envuelta en todo contrato la condición resolutoria tácita de no cumplirse por una de las partes lo pactado, pudiendo el otro pedir, a su arbitrio, el cumplimiento o la resolución, con indemnización de perjuicios, de cuyo viene que habiendo su cliente cumplido su obligación, acorde lo establecido en el artículo 1489 del Código Civil, realiza las peticiones que expresa.

Previas citas legales, solicita que se condene a la demandada reconvencional a suscribir el contrato prometido dentro del plazo que se determine, y tal como quedó estipulado en la cláusula octava del contrato de promesa, se condene a la demandada reconvencional al pago de la indemnización en ella pactada de \$4.000.000, por encontrarse la señora Morales en mora de cumplir con su obligación de suscribir el contrato prometido y transferir la propiedad que es su objeto, además que se condene a la demandada reconvencional a pagar la cantidad de \$3.885.000 que el señor García debió pagar en siete cuotas de \$555.000 cada una de un crédito que tenía pendiente la señora Morales con el Banco del Estado, y que se condene a la demandada reconvencional a pagar a su mandante la cantidad de \$3.800.000 que su patrocinado debió pagar al Banco Santander por una deuda que la señora Morales tenía en su favor.

DUODÉCIMO: Que con el objeto de acreditar los hechos que sirven de fundamento a su pretensión, la parte demandante principal rindió la siguiente prueba:

Instrumental:

1.- Contrato de promesa de compraventa suscrita por las partes ante la notario de Valparaíso doña Noris Hormaechea Solé, suplente del titular don Luís Enrique Fischer, con fecha 15 de mayo de 2002.

2.- Comprobante Consulta de Crédito emitido por el Banco del Estado de Chile, con fecha 20 de septiembre de 2017.

3.- Copia de inscripción y Certificado de Hipotecas y Gravámenes del inmueble materia de autos, inscrito a Fs. 5275 N° 2751 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quilpué del año 1997.

Oficio:



Se recibe oficio con consulta de operación número 747028830, dando cuenta de 20 cuotas al día 04 de abril de 2019, de las cuales se encuentran solucionadas 7, y pendientes 13.

Absolución de posiciones:

Además, la parte demandante rindió prueba confesional citando, al efecto, al demandado don Carlos Manuel García Aguilar, a fin de que absolviera las posiciones acompañadas por la parte demandante al tenor del pliego de posiciones agregado a los autos, quien legalmente juramentado, en síntesis, responde; a la primera pregunta contesta sí, es efectivo que suscribió un contrato de promesa de compraventa con fecha 15 de mayo de 2002. A la segunda pregunta contesta sí, es efectivo que el contrato se celebraría después de pagado un saldo de precio de nueve millones y no después de 48 meses, a contar de su celebración. A la tercera pregunta contesta sí, es efectivo que ese contrato definitivo debió celebrarse a más tardar en mayo de 2006. A la cuarta contesta sí, es efectivo que a la fecha aún no se suscribe el contrato definitivo. A la quinta pregunta contesta sí, es efectivo que por virtud del contrato celebrado asumió la obligación de pagar los dividendos mensuales que se adeudaban por la demandante principal, respecto de la propiedad en el Banco del Estado. A la sexta contesta sí, es efectivo que acordaron que el no pago de dos dividendos consecutivos dejaría sin efecto *ipso facto* la promesa de compraventa. A la séptima contesta sí, es efectivo, pero yo dejé de pagar los dividendos ya que ella desapareció de Chile, y yo hice una demanda anteriormente, porque quería finiquitar el contrato, incluso el Banco del Estado me aprobó el crédito para la cancelación y la señora Mónica no fue habida. A la octava contesta que sí, es efectivo, eso estaba en el contrato. Agrega que canceló los dividendos hasta el 2016 fecha en que fue cancelada la propiedad, pagando también todas las deudas de la casa y las contribuciones las tengo al día hasta el 2016, posterior a eso hay un crédito de consumo que la señora Mónica lo dejó al final con el Banco, siendo 20 cuotas con un valor de 555 mil pesos cada una, situación de la cual yo pagué 7 cuotas de ese crédito, y fue ahí que no me dio para cancelar más y se hizo la segunda demanda.

DECIMOTERCERO: Que la parte demandada principal y demandante reconvenional rindió las siguientes pruebas:

Instrumental:

1.- Comprobantes de pago del crédito hipotecario de la actora y demandada reconvenional en el banco del estado de Chile: desde el mes de febrero al mes de octubre del año 2003; desde el mes de enero a noviembre del año 2004; desde abril a noviembre del año 2006; de abril a noviembre del año 2007; de enero a



junio del año 2008; de mayo y junio del año 2012; de febrero y diciembre del año 2013; de enero a diciembre del año 2014; desde enero a diciembre del año 2015; todo el año 2016 y desde marzo a octubre del año 2017.

2.- Comprobantes del pago del impuesto territorial de la propiedad de autos: abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2004; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2005; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2006; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2007; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2008; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2009; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2010; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2011; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2012; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2013; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2014; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2015; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2016; abril, junio, septiembre, y noviembre del año 2017.

3.- Copia de escritura pública de promesa de venta suscrita con fecha 15 de mayo de 2002 en la cuarta notaría de Valparaíso, ante doña Noris Hormaechea Solé, notaría suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yávar.

4.- Copia de la escritura de modificación de la promesa de venta, suscrita el 11 enero de 2006, ante el notario de Quilpué don Carlos Swett Muñoz, que contiene un mandato otorgado por la actora y demandada reconvenional a doña Margarita Moreno Muñoz.

5.- C o p i a de la demanda interpuesta por el Banco Santander en causa rol C-10.037-2000, del Segundo Juzgado de Letras de Quilpué.

6.- Copia de la demanda en juicio ejecutivo causa rol C-478-2011, del Segundo Juzgado de Letras de Quilpué.

7.- Copia de la demanda ejecutiva de obligación de hacer, rol C-2.038-2017, del Segundo Juzgado de Letras de Quilpué.

8.- Acreditivo de haber gestionado un crédito de consumo en el Banco del Estado.

9.- Siete comprobantes de pagos realizados al Banco Santander.

Testimonial.

Comparece **Miguel Ángel Durante Mora**, y al punto primero de prueba, señala que efectivamente entre las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa por la propiedad individualizada, de la cual se enteró por medio de su vecino don Carlos García, quien llegó al barrio en la fecha en que se celebró el contrato de promesa y como lo vio llegar al inmueble, un día que lo vio se acercó y se presentaron y ahí se enteró de la forma en la cual llegó al vecindario.



Repreguntado para que diga si el contrato al que se refiere y que se le exhibe en este acto es el cual al que se refiere y que fue agregado a la presente causa por la parte demandante. Contesta que efectivamente este es el contrato al cual se refirió en la respuesta anterior, por medio del cual don Carlos llegó al inmueble, mediante el cual dio 4 millones en un pie, en efectivo, además pagó 9 millones de pesos en 48 cuotas sumado a esto canceló los dividendos de la propiedad las cuales las terminó de pagar en el año 2016.

Interrogado el testigo al punto segundo, señala que como declaró anteriormente las cuotas del crédito hipotecario las terminó de pagar en el año 2016 por lo que la acción aún no está prescrita. Además, las partes acordaron que al término del pago de los 9 millones de pesos en 48 de cuotas, iban a traspasar el inmueble a nombre de don Carlos, para que él figurara como deudor ante la institución financiera y como nuevo propietario del inmueble.

Al punto tercero de prueba, manifiesta que la parte demandada ha cumplido todas las obligaciones emanadas del contrato, como lo señaló anteriormente, es más, si él no hubiese cumplido la propiedad hubiese sido rematada por el banco.

Interrogado al punto de prueba seis, declara que efectivamente la parte demandante se encuentra en mora de su obligación en cuanto a traspasar la propiedad a nombre del señor García, la cual se debió haber materializado en el año 2016, fecha en la cual se terminaron de pagar los dividendos.

Al punto séptimo de prueba, se remite a lo declarado anteriormente, además en la actualidad se encuentra viviendo en España.

Interrogado al punto de prueba ocho, señala que los perjuicios que ha sufrido el demandado han sido múltiples, primero el haber pagado todo el dinero respecto de la propiedad y que ésta aún no se le transfiera, es decir, le pagó la deuda hipotecaria a la demandante y hoy ella es propietaria de algo que sabe que se lo pagó un tercero. Cuando don Carlos llegó a la casa la reparó, pagó las contribuciones, lo cual al verse involucrado en este problema le ha causado un gran daño emocional y psicológico, tanto a él como a su familia, por lo que los perjuicios han sido patrimoniales, emocionales y psicológicos, padecimientos que el tribunal debe tomar en cuenta al momento de evaluarlos, más los perjuicios patrimoniales que nacen del contrato respecto de la propiedad y por lo cual suman 60 millones de pesos, más una deuda por un crédito que pidió en un banco por la suma de 11 millones que terminó cancelando don Carlos para evitar que le remataran la casa, ya que la había dejado en garantía, finalmente señaló que don Carlos gastó 6 millones de pesos en reparaciones que tuvo que realizar a la propiedad para habitarla cuando se le entregó.



Al punto noveno de prueba, declara que efectivamente hay una relación de causalidad entre los hechos denunciados y los daños que ha sufrido don Carlos García, por doña Mónica Morales, la cual hasta la fecha de hoy no quiere hacer el traspaso de la propiedad a don Carlos, es más, reside en el extranjero, lo cual hace más difícil que don Carlos materialice el traspaso de la propiedad.

Comparece **Alicia Cristina Mondaca Navarro**, al punto primero de prueba señala que efectivamente doña Mónica Morales y don Carlos García, celebraron un contrato de promesa respecto del inmueble individualizado, lo anterior le consta ya que son vecinos del sector, desde la fecha en don Carlos llega al vecindario, ocupando el inmueble producto de haber celebrado el contrato de promesa en el año 2002, contándome este todos los padecimientos sufridos producto de que él cumplió con el pago de lo estipulado en el contrato de promesa más los dividendos del crédito hipotecario de doña Mónica y ésta a la fecha, no le hace el traspaso de la propiedad, con el consiguiente daño patrimonial para don Carlos, además, doña Mónica se encuentra residiendo en el extranjero con lo que hace más difícil aún la situación.

Repreguntada para que diga si al contrato al que se refiere y que se le exhibe en este acto es el cual al que se refiere y que fue agregado a la presente causa por la parte demandante, efectivamente ese es el contrato celebrado por las partes y al cual se ha referido en su declaración anterior.

Interrogado al punto de prueba dos, indica que don Carlos terminó de pagar los dividendos de doña Mónica en el año 2016, por lo que aún las acciones mediante las cuales don Carlos puede pedir el cumplimiento del contrato de promesa aún no están prescritas.

Al punto tercero de prueba, señala que don Carlos García, demandado en la presente causa cumplió todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato y si no lo hubiese hecho, la casa ya la hubiese rematado el banco, siendo el problema otro, que doña Mónica sabiendo todo esto aún no le traspasa la propiedad a quien demanda, esto es, a don Carlos García.

Interrogado al punto de prueba número seis, que efectivamente doña Mónica Morales a la fecha no le ha traspasado a la propiedad a don Carlos García, sabiendo que este último cumplió con todas las cláusulas del contrato de promesa que suscribieron.

Al punto séptimo de prueba, señala que se remite a lo declarado anteriormente, agregando que esto le ha causado un grave daño a don Carlos.

Interrogada al punto de prueba número ocho, declara que don Carlos, debido a los incumplimientos por parte de doña Mónica, ha sufrido perjuicios materiales y emocionales, estos últimos los deberá avaluar el Tribunal, ya que por



el hecho de que aún no se procede al traspaso de la propiedad a su nombre le causa un gran daño psicológico, no solo a él sino también a su grupo familiar y en cuanto a lo material don Carlos ha pagado casi 60 millones de pesos por la casa, sumados los dividendos más lo que cancelo en forma directa a doña Mónica, cuando llegó a la casa gastó cerca de 6 millones de pesos en arreglos que tuvo que hacer al inmueble, ya que anteriormente doña Mónica lo arrendaba, dejándolo en pésimo estado los arrendatarios, ha cancelado todas las contribuciones, además de un crédito de consumo por la suma de 11 millones sacado por doña Mónica donde dejó en garantía la casa, para evitar perderla, por lo que después de todo este gasto, no han recibido nada, están en una casa que han pagado en su totalidad, de la cual aún no son propietarios.

Al punto noveno de prueba, declara que efectivamente existe una relación de causalidad entre los hechos denunciados y los daños causados a don Carlos García, los cuales han sido producidos por el hecho de que doña Mónica no le ha traspasado el inmueble a don Carlos.

Comparece **Lila Del Carmen Vilches Jaime**, interrogada al punto de prueba número uno declara que, en cuanto a lo que se le interroga puede señalar que conoce a don Carlos García hace 11 años ya que en esa época llegó a vivir al sector y durante todo este tiempo se ha informado por él y su señora cómo llegaron a la propiedad, siendo esto mediante un contrato de promesa celebrado con la propietaria del inmueble.

Repreguntada para que diga si al contrato al que se refiere y que se le exhibe en este acto es el cual al que se refiere y que fue agregado a la presente causa por la parte demandante. Efectivamente este el contrato al cual se ha referido.

Interrogada al punto de prueba número dos, declara que don Carlos término de pagar el dividendo de doña Mónica en el año 2016, respecto del inmueble por lo que aún no están prescritas las acciones mediante el cual don Carlos pueda pedir el cumplimiento de la promesa compraventa a fin de que este se cumpla y así la propiedad sea traspasada a su nombre.

Al punto tercero de prueba, señala que efectivamente don Carlos García, demandado en la presente causa ha cumplido todas y cada una de las obligaciones señaladas en el contrato de promesa celebrado en el contrato de promesa, esto es, haber pagado 4 millones de pesos en efectivo, 9 millones de pesos en 48 cuotas y los pagos de todos y cada uno de los dividendos hipotecarios por el cual doña Mónica adquirió dicha propiedad.

Interrogada al punto de prueba seis, declara que efectivamente doña Mónica Morales, no ha cumplido con su obligación de traspasar la propiedad a don



Carlos, es más, ella reside en España en la actualidad lo que hace más difícil de cumplir respecto de ella su obligación, no dejando a nadie con poder suficiente para poder cumplir, es más, se fue debido a que tenía muchas deudas y con esto evadió su cumplimiento.

Al punto séptimo de prueba, señala que no ha cumplido con su obligación doña Mónica Morales demandante en la presente causa, y ahora que la propiedad está pagada en su totalidad, pretende recuperarla, además y como lo señalo anteriormente, ella se encuentra en el extranjero haciendo más difícil la situación para don Carlos.

Al punto octavo de prueba, Los perjuicios sufridos por don Carlos García, producto del incumplimiento producido por doña Mónica Morales, son muchos, el primero es el moral o emocional, por el hecho de haber pagado algo respecto del cual aún no es su propietario y el patrimonial, ya que don Carlos García ha pago casi unos 60 millones de pesos por el inmueble, ha pagado todas las contribuciones, cuando llegó al inmueble pago unos 6 millones de pesos en reparaciones para poder habitarla y canceló 11 millones de pesos por un crédito que dejó en garantía la casa doña Mónica Morales, para no perderla, por todo lo anterior es que los daños sufridos por don Carlos así como por su grupo familiar son psicológicos y patrimoniales.

Interrogada al punto nueve, que efectivamente todos los padecimientos, sufrimientos y daños sufridos por don Carlos García, dice relación con el hecho que doña Mónica Morales no ha cumplido con su obligación de traspasarle la propiedad.

Comparece **Celia Paola Barrientos**, interrogada al punto de prueba número uno, en cuanto a lo que se le interroga puede señalar que conoce a don Carlos desde el año 2000, por intermedio de su marido, ya que fueron compañeros de trabajo, desde esa época nunca han perdido el contacto, es por eso que conoce perfectamente la situación ya que él junto a su familia se fueron a vivir a la propiedad mediante el cual se celebró el contrato de promesa por el cual se le interroga con doña Mónica Morales, quién ahora lo está demandado, por la propiedad sabiendo que se le han cumplido todas y cada una de las obligaciones, del contrato.

Repreguntada para que diga si al contrato al que se refiere y que se le exhibe en este acto es el cual al que se refiere y que fue agregado a la presente causa por la parte demandante. Si ese el contrato, el cual don Carlos García celebró con doña Mónica Morales.

Interrogada al punto de prueba número dos, señala que don Carlos García dejó de pagar los dividendos de la propiedad en el año 2016 por lo que aún no



prescriben las acciones mediante las cuales puede exigir el cumplimiento de la obligación de que la propiedad le sea traspasada.

Interrogada al punto de prueba número tres, declara que por lo que tiene entendido don Carlos García se comprometió con doña Mónica Morales según contrato a pagar un pie de 4 millones de pesos, más 9 millones en 48 cuotas, más el pago de los dividendos pendientes por el crédito que doña Mónica solicitó.

Repreguntada para que diga si reconoce como tales los documentos que se le exhiben correspondientes a los años 2003, 2004, 2006, 2007, 2008, 2012, 2014, 2015 y 2016, rotulados en su mayoría como pago de los dividendos al Banco Estado. Declara que efectivamente estos corresponden al pago de los dividendos por el cual don Carlos García pago la deuda hipotecaria de doña Mónica Morales, respecto del inmueble cuya promesa celebraron.

Interrogada al punto de prueba número seis, manifiesta que doña Mónica efectivamente no ha cumplido su obligación de traspasar la propiedad, producto que don Carlos ha cumplido todas las obligaciones del contrato.

Interrogada al punto de prueba número siete, indica que como lo señaló anteriormente doña Mónica Morales, no ha cumplido con la obligación de traspasar la propiedad a nombre de don Carlos García, lo cual le consta debido a que a la fecha esto no ha sucedido.

Interrogada al punto ocho, declara que los perjuicios que han sufrido son muchos tanto emocionales como patrimoniales. Los emocionales son incalculables, ya que ella los conoce desde antes que llegaran a vivir a esa casa, llegando con la ilusión de estar adquiriendo un inmueble propio y por el hecho de no haber materializado este traspaso, los ha visto enfermarse a don Carlos García y no solo él sino que también su señora, esto por la presión psicológica que significa que la casa no esté a su nombre. Don Carlos ha pagado la suma de 60 millones de pesos aproximadamente por la casa, cuando llegaron a habitarla gasto unos 6 millones de pesos en reparaciones, ha pagado todas las contribuciones y tuvo que pagar un crédito que solicitado por doña Mónica en la suma de 11 millones de pesos que dejó en garantía la casa, para no perderla y esta última, para burlar el pago de sus deudas y la de cumplir con su obligación de traspasar la casa a nombre de don Carlos, se fue a residir al extranjero, haciendo aún más difícil la situación, tanto para don Carlos como para su grupo familiar.

Repreguntada para que diga si reconoce los documentos que en este acto se le exhiben rotulados como recepción de documento Santander GRC. Si ese es el documento mediante el cual don Carlos pagó el crédito de consumo a doña Mónica.



Repreguntada para que diga quién ha pagado el impuesto territorial desde la fecha de promesa esto es del año 2002 a la fecha. Contesta que don Carlos García, ha sido quién los ha pagado en su totalidad, hasta la fecha.

Interrogada al punto noveno declara que todos los daños sufridos por don Carlos dicen relación con el incumplimiento de doña Mónica Morales por el hecho que esta última, no le ha traspasado la propiedad por la cual se celebró la promesa.

DECIMOCUARTO: Que, se decretaron las siguientes medidas para mejor resolver:

1. Requerir al señor receptor judicial, don Néstor Zamora Andrade, para que incorporase a los autos la página número 2 del pliego de posiciones que absolvió el demandado principal don Carlos Manuel García Aguilar, con fecha 16 de octubre de 2018, medida que fue cumplida oportunamente;

2. El desarchivo de la causa rol C-10037-2000, de este Tribunal, caratulada Banco Santander/Morales, a fin de ser tenida a la vista, medida que fue cumplida oportunamente;

3. Remitir oficio al Banco del Estado a fin de que se recabase información precisa acerca de los siguientes aspectos: a) Fecha de celebración del mutuo hipotecario, operación número 747028830, en que figura como deudora la demandante; b) Monto de la operación, y número de cuotas pactadas para el servicio de la deuda; c) Si actualmente esa obligación se encuentra íntegramente pagada o si existen saldos impagos del crédito. d) Si en el curso del plazo otorgado para el pago, existieron periodos de mora o simple retardo en ese pago. Fechas de los mismos, si fuere del caso, medida que se cumplió.

4. Remitir oficio a la Tesorería General de la República, a fin de que dicha institución informe al tribunal el monto total de las cuotas de impuesto territorial pagadas en el periodo comprendido entre los meses de mayo de 2002, y el mes de noviembre de 2017, respecto del inmueble rol 038-03231-005, ubicado en Pasaje Marabú 1651, comuna de Quilpué, medida que también se cumplió oportunamente.

5. Se traiga a la vista la causa caratulada “Banco Estado con Morales”, Rol C-6222-2018, seguida ante el Segundo Juzgado Civil de Viña del Mar, medida cumplida oportunamente.

DECIMOQUINTO: Que a la luz de las pruebas rendidas en autos, apreciadas en forma legal, es posible establecer los siguientes hechos:

1. Que el día 15 de mayo de 2002, ante Noris Hormaechea Solé, suplente del notario titular don Luis Fischer Yavar, doña Mónica Raquel Morales Orellana y don Carlos Manuel García Aguilar, celebraron un contrato de promesa



de compraventa, sobre el bien raíz ubicado en pasaje Marabú, número mil seiscientos cincuenta y uno, complejo El Belloto 2000, que corresponde al lote número cinco manzana b-once, de Quilpué, con los siguientes deslindes y medidas: al norte: tres coma treinta y dos metros con pasaje Marabú; al sur: en veinticinco coma cincuenta y seis metros con lotes seis y siete de la misma manzana; al oriente: en dieciocho coma trece metros con lote número cuatro de la misma manzana, y al poniente: en línea quebrada de dos coma veintiséis metros y veintiséis coma noventa metros con pasaje Marabú, encerrando una superficie aproximada de doscientos sesenta y uno coma setecientos noventa y siete metros cuadrados.

2. Que en la cláusula tercera del contrato de promesa, se pactó un precio para la compraventa prometida de \$30.509.391, o su equivalente en unidades de fomento vigente al momento del pago, y pagadero de la siguiente forma: a) haciéndose cargo del saldo de la deuda que la promitente vendedora mantiene en el Banco del Estado y que a la fecha asciende a la suma de \$17.509.391, o su equivalente en unidades de fomento; b) El saldo, es decir, la suma de \$13.000.000, o su equivalente en unidades de fomento, lo pagaría de la siguiente manera: uno.- con la suma de \$4.000.000 de pesos que paga en el acto de la suscripción de la promesa de compraventa el demandado; dos.- el saldo, la suma de \$9.000.000 o, su equivalente en unidades de fomento, lo pagaría el promitente comprador en un plazo fatal de 48 meses, a contar del mes de mayo de 2002.

3. Que en la escritura de promesa, específicamente en la cláusula cuarta, se pactó que el contrato prometido se celebraría una vez que el promitente comprador hubiere pagado el saldo de nueve millones de pesos o en su equivalente de unidades de fomento, contrato que en ningún caso podría celebrarse en un plazo superior a 48 meses a contar del mes de mayo de 2002.

4. Que, conforme a la cláusula quinta del referido contrato, la promitente vendedora se obliga a efectuar en el Banco del Estado de Chile, todos los trámites necesarios para que el promitente comprador proceda a firmar el contrato definitivo de compraventa.

5. Que conforme la escritura de promesa -en su cláusula sexta- el promitente comprador se obligó a pagar a nombre de la promitente vendedora los dividendos mensuales, por la deuda vigente con el Banco del Estado, dentro de los diez primeros días de cada mes, pactándose que el no pago de dos dividendos consecutivos dejaría *ipso facto*, nula la presente promesa de compraventa, procediendo a efectuarse las liquidaciones que correspondan de acuerdo a lo



estipulado en este contrato. El pago de los dividendos correrá desde el mes de mayo de 2002.

6. Que la cláusula octava establece que la promitente vendedora declara y autoriza para que en caso de existir un embargo sobre la propiedad que por este instrumento se promete vender, proveniente de una deuda de un tercero ajeno al Banco del Estado de Chile, sea está pagada con el saldo de nueve millones de pesos que el promitente comprador se obliga a pagar en el plazo de cuarenta y ocho meses y según liquidación de una deuda que pudiera existir.

7. Que, conforme a la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa, en caso de que la promitente vendedora se negare sin una justa causa a firmar el contrato definitivo de promesa de compraventa, deberá pagar una indemnización al promitente comprador de cuatro millones de pesos. Si el promitente comprador se negare a firmar la escritura de compraventa, a pagar los dividendos o el saldo de precios pagará a la promitente vendedora una indemnización ascendente a la suma de cuatro millones de pesos, todo ello como una evaluación anticipada de los perjuicios.

8. Que el demandado principal, dedujo acciones en contra de la demandante de esta causa, y son las siguientes:

a) Procedimiento ejecutivo de obligación de hacer, en causa rol C-478-2011 seguido ante este tribunal, caratulada "García con Moreno", interpuesta por el demandado principal de autos con fecha 28 de abril de 2011, y dirigida contra doña Margarita Inés Moreno Muñoz, en su calidad de mandataria de la demandante principal.

b) Juicio ordinario de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios moratorios, en causa rol C-2038-2017, seguido ante el Primer Juzgado de Letras de Quilpué, caratulada "García con Morales", admitida a tramitación con fecha 24 de octubre de 2017.

9. Que el día 11 de enero de 2006, ante el notario público Carlos Swett Muñoz, las partes suscribieron una modificación de la promesa de compraventa y un poder especial, haciendo referencia en su cláusula primera, al contrato de promesa de compraventa suscrito por escritura pública con fecha 15 de mayo de 2002. En su cláusula segunda dispone que por ese acto los comparecientes vienen en modificar dicho contrato en el sentido de eliminar la cláusula octava, dado que el promitente comprador don Carlos Manuel García Aguilar, canceló la deuda ascendente a la suma de tres millones ochocientos mil pesos, que la propiedad mantenía con el Banco del Estado de Chile. En lo no modificado, continua vigente el contrato primitivo.



10. Que en la cláusula tercera de la escritura de modificación del contrato señalada precedentemente indica que la promitente vendedora doña Mónica Raquel Morales Orellana, faculta a doña Margarita Inés Moreno Muñoz, cédula de identidad número 7.730.886-5, para que en su nombre y representación, proceda a la venta y enajenación de la propiedad raíz individualizada. Para tal efecto, faculta a la mandataria para que ejecute todos los actos que sean necesarios para el más eficaz y cumplido desempeño de este poder, y sin que signifique limitación alguna a su actuación, podrá fijar, cobrar y percibir el precio de venta y convenir sus condiciones de pago: fijar plazos, intereses, garantías hipotecarias o de cualquier otra índole, aceptar y cancelar hipotecas; fijar cabida, deslindes y demás elementos que determinen jurídica y materialmente los inmuebles; suscribir la escritura de compraventa y cualquiera otra que la aclare o rectifique, se obligue al saneamiento y faculta para inscribir en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente; otorgar recibos, cancelaciones y finiquitos, y cualquiera instrumento público o privado que se requiera para completar los títulos de dominio sin ninguna excepción. En general, la mandataria tendrá la absoluta y total representación de la mandante para conseguir el más exacto y cabal cumplimiento de este poder.

11. Que es efectivo, la parte demandada principal ha realizado el pago de la suma de \$3.800.000, descontándose este monto al total de nueve millones adeudado. Se trata de un fecho acreditado conforme lo señala la cláusula segunda del referido contrato de modificación de promesa de compraventa.

12. Que el demandado principal, realizó el pago de las 237 cuotas de dividendos respecto del crédito hipotecario con relación a la propiedad de autos al Banco del Estado, y el último pago consta realizado con fecha 10 de julio de 2017, apareciendo impagos los meses de agosto y septiembre de 2017.

Hecho que se acredita con el documento acompañado por la demandante principal, denominado comprobante de consulta de crédito, emitido por el Banco del Estado de Chile, de fecha 20 de septiembre de 2017, y que es compatible con lo declarado por el propio demandado principal, al tiempo de absolver posiciones en autos (octava articulación).

13. Que la cláusula quinta del contrato de promesa, pese a referir que la promitente vendedora se obliga a efectuar en el Banco del Estado todos los trámites necesarios para que el promitente comprador proceda a firmar el contrato definitivo de compraventa, no especifica cuales son dichos trámites.

14. Que es efectivo, que el demandado principal pagó el impuesto territorial de la propiedad de autos, desde el año 2004 al 2017.



Hecho que se acredita conforme los comprobantes de pago emitidos por la Tesorería General de la República y que fueron acompañados por el demandado principal, así como de la declaración conteste de los testigos de esa parte.

15. Que es efectivo que el actor reconvenional, gestionó un crédito hipotecario con el Banco Estado de Chile, el cual fue aprobado por la suma de 1200 UF. Hecho que se acredita con el documento denominado “constancia” emitido por ese Banco del Estado de Chile, con fecha 29 de junio de 2007.

16. Que, el demandado principal realizó el pago total de \$3.800.000, por un crédito de consumo solicitado por la demandante principal al Banco Santander, y conforme los documentos denominados “recepción de documento Santander Grc”.

17. Que doña Mónica Raquel Morales Orellana fue demandada por Banco del Estado de Chile, en los autos ejecutivos rol C-6222-2018, del Segundo Juzgado Civil de Viña del Mar, y en donde se despacha mandamiento de ejecución y embargo en su contra por la suma de \$5.642.835, que se refiere a la operación número 747028830, misma referida en autos, y a que hacen referencia los documentos de pago acompañados por el demandado principal.

DECIMOSEXTO: Que la prescripción, en cuanto modo de extinguir las acciones, tiene como fundamentos dogmáticos, según la doctrina, a los siguientes: propender a la estabilidad de situaciones existentes, a fin de mantener el orden y tranquilidad sociales, erigiéndose como un obstáculo a dicha finalidad que los derechos de las partes se mantengan en la incertidumbre; afianzar definitivamente una situación de hecho que se ha manifestado pública y pacíficamente, por un largo espacio de tiempo, con el sello de la legalidad; evitar litigios acerca de hechos o situaciones que escapan a toda prueba o comprobación, pues, de lo contrario, los deudores tendrían que conservar las pruebas de la extinción de las obligaciones asumidas durante un largo tiempo, que puede tornarse indefinido; la presunción de pago o de satisfacción de la respectiva obligación que se genera a partir de la conducta asumida por el acreedor y que consiste, precisamente, en no ejercer la acción judicial respectiva ante los tribunales para obtener su satisfacción forzada; la presunción de abandono del derecho a la prestación debida de parte del acreedor; sancionar al acreedor por su negligencia en el ejercicio de los derechos consagrados en las leyes, por no iniciar a tiempo las acciones judiciales tendientes a su reconocimiento, esto es, por su inactividad prolongada y culpable. (Fueyo Laneri, Fernando, “Derecho Civil. De las obligaciones”, Tomo 4°, Volumen II, Imprenta y Litografía Universo, Santiago, Chile, 1958, pp. 234-236, y Domínguez Benavente, Ramón, “Algunas consideraciones sobre la prescripción”.



En: Revista de Derecho Universidad de Concepción 15 (59): ene.-mar. 1947, pp. 721-723).

Que, conforme lo dicho, es menester referirse a la procedencia de declarar la prescripción extintiva que se solicita por la demandante principal.

DECIMOSEPTIMO: Que, como se sabe, para que opere dicha prescripción extintiva, deben concurrir los siguientes requisitos: a) Que la acción sea prescriptible; b) Que transcurra el lapso fijado por la ley, y c) Que la prescripción no sea suspendida o interrumpida.

En este caso, nos encontramos frente a un contrato de promesa, y las acciones que de él derivan admiten su extinción por prescripción.

Ahora bien, en cuanto al lapso que debe transcurrir para que puedan declararse prescritas las acciones derivadas del contrato de marras, se trata -en la especie- del plazo de 5 años desde que la obligación se hizo exigible.

DECIMOCTAVO: Que resulta imprescindible establecer la fecha en que se han hecho exigibles las obligaciones derivadas del contrato de promesa indicado.

Como se sabe, la principal obligación que deriva de esta clase de contratos es una de hacer: la de escriturar el contrato definitivo.

Y para ello, las partes has establecido en la cláusula cuarta de esa promesa, los alcances de esa exigibilidad, al precisar:

“El contrato prometido se celebrará una vez que el promitente comprador haya pagado el saldo de nueve millones de pesos o su equivalente en unidades de fomento a que se refiere la cláusula anterior, contrato que en ningún caso podrá celebrarse en un plazo superior a cuarenta y ocho meses a contar del presente mes de mayo de dos mil dos”.

El contrato de promesa fue suscrito con fecha 15 de mayo de 2002, y -por tanto- la obligación de celebrar contrato de compraventa definitivo, se hizo exigible en el mes de mayo del año 2006, comenzando desde esa época a correr el plazo establecido para que opere la prescripción de las acciones ordinarias derivadas del contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 2515 del Código Civil.

DECIMONOVENO: Que, ciertamente, puede observarse armonía en lo pactado con relación a este punto.

En efecto, si se observa el contenido de la cláusula cuarta, el plazo para pagar la suma de nueve millones de pesos, se establece de manera fatal en 48 meses a contar de mayo de 2002. A su turno, la cláusula quinta precisa que el contrato definitivo se celebraría una vez pagado ese saldo de nueve millones de pesos, lo que no podría superar 48 meses, también a contar del mes de mayo de 2002.



VIGÉSIMO: Que, al tenor de lo expresado, es manifiesto que la intención de las partes era que el contrato de compraventa definitivo se celebrara una vez pagado íntegramente el saldo de trece millones de pesos, que sumado al resto de la deuda con el Banco del Estado de Chile, del que se haría cargo el demandando principal, alcanzaba al total del precio.

Y de esto dimanaban dos conclusiones fundamentales:

a) Por un lado, que el contrato de compraventa definitivo no podría celebrarse sino hasta el mes de mayo de 2006, fecha hasta la cual -además- tendría plazo el promitente comprador para pagar el saldo de precio, y

b) Por otro lado, que las obligaciones a que alude la cláusula quinta del contrato de promesa, para la promitente vendedora, no importaban hacerse cargo del saldo de precio de la compraventa que originalmente había celebrado (pues de eso se haría cargo el promitente comprador, según el texto de la promesa), y la mención a “todos los trámites necesarios para que el promitente comprador proceda a firmar el contrato definitivo de compraventa”, no pueden en caso alguno alcanzar a una novación por cambio de deudor, por no ser resorte exclusivo de la promitente vendedora -sino también del acreedor Banco del Estado- su celebración, y sin perjuicio del efecto que a la cláusula de no enajenar que pudo haberse pactado entre la demandante y ese Banco, pueda atribuirse (conforme consta del certificado de interdicciones y prohibiciones incorporado a los autos).

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, conviene también anotar que, con fecha 28 de abril de 2011, el demandado principal dedujo demanda en procedimiento ejecutivo de cumplimiento de obligación de hacer, en causa rol C-478-2011, seguida ante este mismo tribunal, en contra de doña Margarita Inés Moreno Muñoz, sin que conste de autos la notificación de esa acción o su forma de término, si fuere del caso.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, conforme lo dicho, es evidente que las obligaciones derivadas del contrato de promesa celebrado se hicieron exigibles al mes de mayo de 2006. De esa suerte, el lapso de prescripción correspondiente de cinco años (en el mejor de los casos para el demandado principal, y entendiendo que se trata de acciones ordinarias, a pesar de que el contrato se celebró por escritura pública, y se requirió su cumplimiento por la vía ejecutiva por ese mismo demandado en la causa citada, según el mismo señala en su contestación), se completó al último día del mes de mayo de 2011, y no constando que la señalada



demanda ejecutiva hubiere sido notificada (pues nos e han acompañado mejores antecedentes por el demandado principal), resulta que las obligaciones que derivan del contrato se encuentran prescritas.

Tampoco puede estimarse que la escritura modificatoria de fecha 11 de enero de 2006 haya implicado una renuncia a la prescripción, pues esta solo se produce una vez cumplido el lapso correspondiente, al tenor de lo previsto en el artículo 2494 del Código de Bello.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, aún cuando se considerase que la prescripción fue interrumpida por la interposición y notificación de la acción que se indica, es lo cierto que tal lapso prescriptivo comenzó nuevamente a correr al día 20 de julio de 2011, de suerte tal que al día 20 de julio de 2016 deben entenderse igualmente prescritas las acciones derivadas del contrato de promesa.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, por ello es que se declarará la prescripción extintiva de las acciones derivadas del contrato de promesa celebrado entre las partes de este juicio, y -de esa suerte- no se emitirá pronunciamiento acerca de la demanda de resolución con indemnización de perjuicios, por haberse interpuesto subsidiariamente.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, con relación a la demanda reconvenzional que se ha deducido para que se declare el cumplimiento forzado del contrato de promesa suscrito entre las partes, con indemnización de perjuicios, y tratándose de acciones que obviamente dimanar de dicho contrato, deben entenderse extintas igualmente por la prescripción que se ha pedido, y que se declarará a continuación.

VIGÉSIMO SEXTO: Que la prueba rendida que pudo no ser objeto de análisis, en nada altera las conclusiones a que se ha arribado en la presente causa.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 144 y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y 704, 2492, 2493, 2514, 2515 del Código Civil, SE RESUELVE:

I. En cuanto a la objeción de documentos:

Que se rechaza la objeción de documentos promovida por la parte demandante principal, sin costas.

II. En cuanto al fondo:

1. Que se acoge la demanda principal deducida y se declara la prescripción extintiva de las acciones, obligaciones y derechos emanados del contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de mayo de 2002, repertorio 5.039/2002, suscrito ante Noris Hormaechea Solé, notario público suplente de



Valparaíso, y entre la promitente vendedora Mónica Raquel Morales Orellana y el promitente comprador Carlos Manuel García Aguilar;

2. Que no se emite pronunciamiento acerca de la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, promovida por la demandante principal de autos, por su carácter subsidiario;

3. Que -por el efecto de la prescripción declarada- se rechaza consecuentemente la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, promovida por el demandado principal.

4. Que no se condena en costas a la parte demandada principal, por estimarse motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

C-2330-2017

Dictada por Néstor Hernán Valdés Sepúlveda, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Quilpué.

En Quilpue, a catorce de Marzo de dos mil veinte, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>