

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-4779-2019
CARATULADO : HERRERA/GUZMÁN

Viña del Mar, veintidós de Agosto de dos mil veintidós

Vistos:

Con fecha 27 de septiembre de 2019, folio 1, rectificada con fecha 05 de octubre de 2019, folio 4, comparece doña Miriam Daisy Herrera Atherton, profesora, domiciliada en Amunátegui N° 1946, G -1601, Recreo, Viña del Mar, en representación de **Inversiones MG Ltda.**, de su mismo domicilio, quien interpone demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de don **Cristian Esteban Guzmán Soto**, empleado público, domiciliado en Manzana A, casa 8, Población Glorias Navales, comuna de Viña del Mar, solicitando tener por interpuesta demanda civil de resolución de contrato con indemnización de perjuicios por la suma total de \$17.000.000, que se desglosan de la siguiente manera: \$13.000.000, por daño emergente, y los intereses moratorios que ascienden a la suma de \$4.000.000, los que probara en la oportunidad procesal correspondiente, en contra de don Cristian Esteban Guzmán Soto, ya individualizado en autos, más intereses y reajustes y solicita además la restitución de la propiedad materia de autos, a más tardar dentro de 5° día desde que la sentencia dictada en esta causa se encuentre firme y ejecutoriada, con expresa condenación de costas, tanto personales como procesales.

Con fecha 22 de enero de 2020, folio 15, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado.

Con fecha 21 de enero de 2020, folio 14 la parte demandante evacuó el trámite de la réplica; y con fecha 03 de febrero de 2020, folio 18, se tuvo por evacuado el trámite de la dúplica.

Con fecha 24 de febrero de 2020, folio 22, se llevó a cabo audiencia de conciliación, la que no se produce atendida la rebeldía del demandado.

Con fecha 25 de febrero de 2020, folio 25, se recibió la causa a prueba.



Con fecha 04 de mayo de 2022, folio 60, se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Demanda. Con fecha 27 de septiembre de 2019, folio 1, rectificada con fecha 05 de octubre de 2019, folio 4, comparece doña Miriam Daisy Herrera Atherton, en representación de **Inversiones MG Ltda.**, quien interpone demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de don **Cristian Esteban Guzmán Soto**, todos ya individualizados, solicitando tener por interpuesta demanda civil de resolución de contrato con indemnización de perjuicios por la suma total de \$17.000.000, que se desglosan de la siguiente manera: \$13.000.000, por daño emergente, y los intereses moratorios que ascienden a la suma de \$4.000.000, los que probara en la oportunidad procesal correspondiente, en contra de don Cristian Esteban Guzmán Soto, ya individualizado en autos, más intereses y reajustes y solicita además la restitución de la propiedad materia de autos, a más tardar dentro de 5° día desde que la sentencia dictada en esta causa se encuentre firme y ejecutoriada, con expresa condenación de costas, tanto personales como procesales.

Funda la demanda en que con fecha 16 de Mayo de 2007, la parte demandante celebró un contrato de compraventa con la demandada, mediante el cual Inversiones MG, vendió, cedió y transfirió el inmueble ubicado en Calle Los Algarrobos N° 975, Población Troncos Viejos, Villa Alemana, a don Cristian Esteban Guzmán Soto, quien actuó como comprador, así como consta en documento que se acompaña.

Señala que la demandada no ha cumplido con algunas cláusulas del citado contrato, pese a los constantes ruegos y peticiones de su parte.

Sostiene que en efecto, la compradora no ha cumplido con los pagos en forma íntegra y oportuna con los pagos de los dividendos correspondientes a los meses de Octubre y Noviembre de 2018 y los meses de Febrero, Septiembre y Octubre de 2019, por un valor de 4,44 UF, cada una y cuyos vencimientos se verificaron los días 5 de cada mes ya mencionados, respectivamente, sin que hasta el día de hoy el demandado haya pagado las citadas cuotas en la forma establecida en la cláusula tercera del contrato de compraventa del inmueble, esto es en el domicilio de la parte vendedora o en la cuenta corriente consignada en el contrato



y todos los dividendos que no pague el demandado en la secuela del juicio y que se devenguen hasta el cúmplase de la presente causa.

Expresa que el artículo 1.489 del Código Civil prescribe: *“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”*.

Indica que en la cláusula Quinta del contrato de compraventa celebrado entre las partes de este juicio el día 16 de Mayo de 2007, se establece por las partes que *“Se considerará vencidos los plazos de los pagos de las cuotas y podrá el vendedor exigir el inmediato pago de la suma a que este reducida, en los siguientes casos: a) Si se retarda en el pago de cualquier cuota por más de treinta días, lo que calza perfectamente en el caso de marras.”*

Refiere que es por lo anteriormente detallado, que viene en demandar la resolución del contrato de compraventa del inmueble, ya individualizado, solicitando además a modo de indemnización de perjuicios, se condene a la demandada al pago total del saldo de la deuda y que actualmente asciende a 465 UF que equivalen al día alrededor aproximadamente a \$13.000.000.

Expone que los intereses moratorios establecidos en la cláusula tercera ascienden a \$ 4.000.000 (Cuatro Millones de pesos), suma que resulta de la multiplicación respecto de los días de mora por el 0,5 % de retardo, de acuerdo a lo convenido en la cláusula tercera del contrato aludido.

Afirma que además la parte demandada no ha dado cumplimiento a asegurar la propiedad contra incendio en la propiedad singularizada en el punto 1.

Finalmente expresa que la contraparte ha sido demandada en causas anteriores (2) ante el 2° Juzgado Civil de Viña del Mar, donde ha quedado demostrado el incumplimiento del Sr. Guzmán y que han finalizado por otras razones diversas a la materia debatida en dichos litigios y que su parte solicitará traer a la vista en la oportunidad procesal correspondiente.

De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en las normas legales citadas, solicita tener por interpuesta demanda civil de resolución de contrato con indemnización de perjuicios por la suma total de \$17.000.000, que se desglosan de la siguiente manera: \$13.000.000, por daño emergente, y los intereses moratorios que ascienden a la suma de \$4.000.000, los que probara en la oportunidad procesal



correspondiente, en contra de don Cristian Esteban Guzmán Soto, ya individualizado en autos, más intereses y reajustes y solicita además la restitución de la propiedad materia de autos, a más tardar dentro de 5° día desde que la sentencia dictada en esta causa se encuentre firme y ejecutoriada, con expresa condenación de costas, tanto personales como procesales.

Segundo: Contestación en rebeldía. Con fecha 22 de enero de 2020, folio 15, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado.

Tercero: Réplica. Con fecha 21 de enero de 2020, folio 14 la parte demandante evacuó el trámite de la réplica, sin agregar nuevos antecedentes.

Cuarto: Dúplica. Con fecha 03 de febrero de 2020, folio 18, se tuvo por evacuado el trámite de la dúplica.

Quinto: Recepción de la causa a prueba. Con fecha 25 de febrero de 2020, folio 25, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que esta debía recaer, los siguientes:

1° .- Efectividad de haberse celebrado entre Inversiones MG Ltda., y don Cristian Esteban Guzmán Soto un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en Calle Los Algarrobos N° 975, Población Troncos Viejos, Villa Alemana. Precio de la venta, forma de pago y demás cláusulas del contrato.

2° .- Efectividad de haber pactado las partes en el contrato del punto anterior la obligación del demandado de asegurar contra incendio el inmueble materia del contrato. Circunstancias de hecho que así lo acrediten.

3° .- Efectividad de haber cumplido el demandado con las obligaciones que le imponía el contrato.

4° .- Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios que habría sufrido la demandante a consecuencia del incumplimiento que demanda y, en su caso, si las partes pactaron intereses moratorios y a cuanto ascenderían.

Sexto: Prueba de la parte demandante. En orden a acreditar los hechos en que fundamenta su pretensión la parte demandante acompañó los siguientes instrumentos:

1.- Contrato de Compraventa, Hipoteca y Prohibición, celebrado con fecha 16 de mayo de 2017, ante el Notario Público de Viña del Mar don Juan José Veloso Mora Repertorio N° 1279-2007, por el cual la sociedad "Inversiones, inmobiliaria y Comercio Morales y Gutiérrez Limitada", vende, cede y transfiere a don Cristian Esteban Guzmán Soto, quien compra y acepta para sí el inmueble



ubicado en la comuna de Villa Alemana, Población Troncos Viejos, Calle Los Algarrobos número novecientos setenta y cinco, que corresponde a la vivienda número doscientos cincuenta y tres de los planos archivados con los números trescientos sesenta y uno y trescientos sesenta y dos en el Registro de Documentos del año mil novecientos ochenta y siete del Conservador de Bienes Raíces de Villa Alemana, cuyos deslindes son los que ahí se indican, consignando como precio de la compra la suma equivalente en moneda nacional a quinientas sesenta y nueve Unidades de Fomento, que se entera y paga de la siguiente manera: a) Con el equivalente en pesos moneda legal de cincuenta y cuatro Unidades de Fomento por su valor diario a la fecha de este contrato, que el comprador paga en este acto a la sociedad vendedora en dinero efectivo, quién se recibe de ellos a su entera satisfacción; y b) el saldo de quinientos quince unidades de fomento, por su valor diario a la fecha de la presente escritura más intereses y gastos administrativos que el comprador se compromete a pagarlo en un plazo de doscientas cuarenta meses en igual número de cuotas mensuales y sucesivas de cuatro coma cuarenta y cuatro unidades de fomento, cada una, venciendo la primera el día cinco del mes siguiente a la fecha de celebración de este contrato y así sucesivamente, dejando las partes expresa constancia que no se aplicará interés alguno sobre las cuotas que sean pagadas en forma oportuna y agregando que la compradora se obliga a pagar un cero coma cinco por ciento de interés por cada mes o fracción de mes, sobre la cantidad correspondiente a cuotas o dividendos en mora, corriendo dicho interés penal desde el día siguiente de aquel a que debió efectuarse el pago.

En la cláusula quinta se señala que se considerará vencido los plazos de los pagos de las cuotas y podrá el vendedor exigir el inmediato pago de la suma a que esté reducida, en los siguientes casos: a) Si se retarda en el pago de cualquier cuota por más de treinta días; entre otras.

En la cláusula sexta se indica que la vendedora mantendrá aseguradas contra incendio las construcciones existentes o que se levanten en la propiedad que por el presente instrumento se vende, en una cantidad no inferior a setecientas Unidades de Fomento; folio 1, reiterado a folio 30.

2.- Rectificación de Compraventa, Hipoteca y Prohibición, celebrado con fecha 21 de junio de 2012, ante el Notario Público de Viña del Mar don Juan José Veloso Mora Repertorio N° 1714-2012, en el cual se consigna que los comparecientes, Inversiones, Inmobiliaria y Comercio Morales y Gutiérrez Limitada



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

Código: SKELXXBPXNY

y Cristian Esteban Guzmán Soto, con fecha dieciséis de Mayo de dos mil siete, repertorio mil doscientos setenta y nueve ante el Notario de Viña del Mar, don Juan José Veloso Mora, celebraron un contrato de compraventa, hipoteca y prohibición, quienes por el presente instrumento aclaran y rectifican como sigue: SEGUNDO: Comparece la cónyuge del comprador doña Ruth Beatriz Olguín Parra, chilena, labores de casa, cédula de identidad número diez millones setenta y seis mil cuarenta guion uno, de su mismo domicilio , de paso en ésta, quien autoriza a su cónyuge para celebrar el contrato de compraventa y también para aclarar y rectificar el presente contrato. TERCERO: Se rectifica Artículo tercero, inciso B) donde dice: “el comprador se compromete a pagarlo en un plazo de doscientos cuarenta meses “ debe decir “ el comprador se compromete a pagarlo en un plazo de doscientos cincuenta y un meses. Se rectifica y aclara Artículo sexto. Dice “La vendedora mantendrá aseguradas contra incendio las construcciones existentes o que se levanten en la propiedad que por el presente instrumento se vende, en una cantidad no inferior a setecientas Unidades de Fomento. Debe decir: “ El comprador mantendrá aseguradas contra incendio las construcciones existentes o que se levanten en la propiedad que por el presente instrumento se vende, en una cantidad no inferior a quinientas sesenta y nueve Unidades de Fomento. CUARTO: En todo lo demás siguen plenamente vigentes todas las cláusulas del contrato de compraventa, el cual lo ratifican en todas sus partes; folio 1, reiterado a folio 30.

3.- Escritura de Mandato General con administración y disposición de bienes otorgado con fecha 07 de octubre de 2011 ante don Luis Tavolari Oliveros, Notario Público de Viña del Mar, por Inversiones MG Limitada a Miriam Daisy Herrera Atherton; folio 1, reiterada a folio 30.

Séptimo: Prueba de la parte demandada. Que atendida la parte demandada no rindió prueba.

Octavo: Sobre los hechos acreditados. Que, con la prueba rendida por la actora, la que consta en el motivo sexto, se pueden tener por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que con fecha 16 de mayo de 2017, las partes de este juicio suscribieron un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la comuna de Villa Alemana, Población Troncos Viejos, Calle Los Algarrobos número novecientos setenta y cinco, que corresponde a la vivienda número doscientos cincuenta y tres de los planos archivados con los números trescientos sesenta y uno



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

Código: SKELXXBPXNY

y trescientos sesenta y dos en el Registro de Documentos del año mil novecientos ochenta y siete del Conservador de Bienes Raíces de Villa Alemana, actuando como vendedora “Inversiones, inmobiliaria y Comercio Morales y Gutiérrez Limitada” y como comprador don Cristian Esteban Guzmán Soto. Este hecho se tiene por acreditado con la escritura pública de contrato de promesa de compraventa singularizado en numeral 1 del motivo sexto, por tratarse de un instrumento público no objetado de contrario.

2.- Que se pactó que el precio de venta sería la suma de la suma equivalente en moneda nacional a quinientas sesenta y nueve Unidades de Fomento, el que se pagaría de la siguiente manera: a) Con el equivalente en pesos moneda legal de cincuenta y cuatro Unidades de Fomento por su valor diario a la fecha del contrato y b) el saldo de quinientos quince unidades de fomento, en un plazo de doscientos cincuenta y uno meses, en igual número de cuotas mensuales y sucesivas de cuatro coma cuarenta y cuatro unidades de fomento, cada una, venciendo la primera el día cinco del mes siguiente a la fecha de celebración del contrato y así sucesivamente, dejando las partes expresa constancia que no se aplicará interés alguno sobre las cuotas que sean pagadas en forma oportuna y agregando que la compradora se obliga a pagar un cero coma cinco por ciento de interés por cada mes o fracción de mes, sobre la cantidad correspondiente a cuotas o dividendos en mora, corriendo dicho interés penal desde el día siguiente de aquel a que debió efectuarse el pago. . Este hecho se tiene por acreditado con la escritura pública de contrato de promesa de compraventa y la escritura de rectificación, individualizadas en los números 1 y 2 del considerando sexto, por tratarse de un instrumento público inobjeto.

3.- Que el demandado se obligó a asegurar contra incendio el inmueble materia del contrato señalado en el punto primero. Este hecho se tiene por acreditado con la escritura pública de contrato de promesa de compraventa y la escritura de rectificación, individualizadas en los números 1 y 2 del considerando sexto, por tratarse de un instrumento público inobjeto.

Noveno: Sobre el contrato de compraventa. Que el artículo 1793 del Código Civil dispone que: “ *La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.*” Por su parte, el artículo 1801 del mismo código, señala que



“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvas las excepciones siguientes./ La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.”

En la especie, no hay discusión sobre el cumplimiento de todas estas circunstancias, por lo que el contrato de compraventa celebrado por las partes era perfecto y produce obligaciones.

Décimo: Sobre la acción entablada. Que el artículo 1489 del Código Civil establece 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.”*

Que según lo dispone el artículo 1.698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o éstas.

Así, habiendo la actora acreditado la existencia de las obligaciones de pago de precio y de contratar seguro de incendios, era carga de la parte demanda acreditar su cumplimiento, cuestión que no hizo. Así, la demandante ha quedado habilitada para solicitar la resolución del contrato y la indemnización de los perjuicios que dicho incumplimiento le haya acarreado. Sin embargo, la demanda señala lo siguiente: *“ por lo anteriormente detallado, es que vengo en demandar la **resolución** del contrato de compraventa del inmueble, ya individualizado, solicitando además a modo de indemnización de perjuicios, **se condene a la demandada al pago total del saldo de la deuda** y que actualmente asciende a \$ 20.645.174 (Veinte millones seiscientos cuarenta y cinco mil ciento setenta y cuatro)”* .

Si lo pedido es la resolución, las partes deben retrotraerse al estado anterior al contrato, esto es se debe dejar sin efecto la inscripción que se haya efectuado en favor del comprador y la vendedora debe restituir el monto percibido como precio; y si ha sufrido perjuicios, estos deben ser ciertos y acreditarse. Como la demandante no señaló que perjuicios patrimoniales sufrió por el incumplimiento y solo se limita a pedir se cumpla con el pago del saldo del precio y sus intereses (y no ha pedido la cancelación de la inscripción ni la restitución del inmueble) solo cabe entender que lo que realmente se esta demandado **es el cumplimiento forzado**. Por lo que a lo único que esta jueza puede acceder es a lo pedido, esto es, declarar que el demandado debe pagar a la



actora el saldo insoluto del precio, esto es la suma de \$13.000.000.- (según lo pedido) más los intereses por la mora, los que deben ser determinados en su oportunidad con la correspondiente liquidación.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1487, 1488, 1489, 1535, 1545, 1546, 1698, 1700, 1712 y 1793 del Código Civil, y artículos 144, 170, 254 y siguientes, 342, 383 y 426 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

1.- Que **se acoge la demanda** interpuesta con fecha 27 de septiembre de 2019, folio 1, por doña doña Miriam Daisy Herrera Atherton, en representación de **Inversiones MG Ltda.**, en contra de don **Cristian Esteban Guzmán Soto**, solo en cuanto se declara condena al demandado a pagar a la actora la suma de \$13.000.000.- (trece millones de pesos) correspondientes al saldo del precio pendiente, con los intereses moratorios a partir de octubre de 2018, fecha en que comenzó la mora.

2.- Que **se condena en costas** a la parte demandada.

Regístrese electrónicamente, notifíquese y archívese si no se apelare.

Pronunciada por doña Gabriela Guajardo Aguilera, Jueza Titular del Primer Juzgado Civil de **Viña del Mar**.

En **Viña del Mar**, a **veintidós de Agosto de dos mil veintidós**, dejo constancia que se dió cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.



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

Código: SKELXXBPXNY