

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 86 .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Talca  
CAUSA ROL : C-3811-2018  
CARATULADO : MAQUITAL SPA/BINFA

Talca, veintiséis de Junio de dos mil veinte.

**VISTO:**

Con 10 de diciembre de 2018, folio 1, don Mauricio Godoy Inostroza, abogado, domiciliado en Talca, calle 59 oriente N°37, oficina 1, en representación de la Empresa Maquital SpA, empresa del giro de maquinarias, Rut N°76.493.152-1, domiciliado en Talca, Las Tinajas N°33, deduce demanda en juicio ordinario en contra de don Pablo Andrés Binfa Escobar, constructor civil, cédula de identidad N°14.123.722-5, domiciliado en Talca, calle 13 norte N°4965, solicitando hacer lugar a la demanda y declarar: que el demandado incumplió su obligación de suscribir el contrato definitivo de compraventa, dentro del plazo establecido en el contrato de promesa celebrado entre las partes con fecha 01 de junio de 2018, debiendo declarar que el demandado debe cumplir el contrato de compraventa celebrado entre las partes, y en consecuencia debe suscribirlo, transfiriendo a su representado el dominio de la propiedad materia de esta demanda, dentro del plazo de 10 días hábiles desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria o este ejecutoriada según US. lo estime, bajo apercibimiento de suscribirlo US. en su nombre y representación transcurrido que sea dicho plazo; debiendo el demandado indemnizar los perjuicios por medio del cumplimiento de la cláusula penal pactada entre las partes, por la suma de \$4.500.000, más reajustes e intereses desde la fecha de la mora, entendiéndose esta desde la interpelación contractual expresa, o en subsidio desde la interpelación judicial, y se condene al demandado al pago de las costas de la causa.

Con fecha 01 de marzo de 2019, folio 15, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de don Pablo Andrés Binfa Escobar, por la parte demandada, contesta la demanda interpuesta en contra de su patrocinado, solicitando su absoluto rechazo, con expresa condenación en costas.

Con fecha 01 de marzo de 2019, primer otrosí, folio 15, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de don Pablo Andrés Binfa Escobar, interpone demanda reconvenzional en juicio ordinario, de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Maquital SpA., Rut N°76.493.152-1, sociedad del giro de arrendamiento de maquinarias, representada legalmente por don Ernesto Donoso Barriga, casado, factor de comercio, cédula de identidad N°10.664.099-8, y don José Tomás Lira, domiciliados en Avenida Las Tinajas N°555, kilómetro 1 de la Talca, solicitando sea acogida, declarando que el demandado Maquital SpA., incumplió su obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo, dentro del plazo establecido para ello por la escritura de



«RIT»

Foja: 1

promesa de compraventa celebrada con fecha 1 de junio de 2018; declarar, en consecuencia, que el demandado se encuentra en mora de cumplir su obligación; debiendo el demandado suscribir escritura de resciliación del contrato de promesa de compraventa, dejando sin efecto la escritura de promesa ya individualizada, dentro del plazo de 10 días hábiles desde que la sentencia quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de suscribirlo US., en nombre y representación del demandado reconvencional si este no lo hiciere, dentro del plazo ya indicado. El demandado reconvencional debe indemnizar los perjuicios, cumpliendo la cláusula penal pactada en la escritura de promesa de compraventa que asciende a la suma de \$4.500.000 más reajustes e intereses que se deben calcular desde la fecha en que el demandado reconvencional quedó en mora, esto es, transcurrido los 90 días estipulados en la promesa o en subsidio desde esta interpelación judicial, y se condene al demandado reconvencional al pago de las costas de esta causa.

Con fecha 07 de marzo de 2020, folio 17, don Mauricio Godoy Inostroza, abogado, demandante, evacua el trámite de la réplica.

Con fecha 07 de marzo de 2020, primer otrosí, folio 17, don Mauricio Godoy Inostroza, abogado por el demandante, contesta la demanda reconvencional deducida en contra de su representada, solicitando su rechazo en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Con fecha 14 de marzo de 2019, folio 19, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de la parte demandada, evacúa el trámite de la dúplica.

Con fecha 14 de marzo de 2019, primer otrosí, folio 19, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de la parte demandada, evacua la réplica respecto de la demanda reconvencional.

Con fecha 01 de abril de 2020, folio 92, doña Mirta Aravena Aguirre, abogada por la parte demandante y demandado reconvencional, evacua el trámite de la dúplica de la demanda reconvencional.

Con fecha 09 de mayo de 2019, folio 31, llamadas las partes a conciliación, no se produce atendida la rebeldía de la parte demandante y demandada reconvencional.

Con fecha 09 de mayo de 2019, folio 33, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que rola en autos.

Con fecha 09 de abril de 2020, folio 95, se cita a las partes a oír sentencia.

#### **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERNADO.**

I.- En cuanto a la objeción de documentos.

PRIMERO: Con fecha 13 de enero de 2020, folio 72, doña Mirta Aravena Aguirre, abogada por la parte demandante y demandado reconvencional Maquital SpA, objeto de valor probatorio del documento acompañado por la contraria, consistente en copia de informe de tasación, por tratarse de un documento que



«RIT»

Foja: 1

emana de un tercero ajeno al juicio y por tanto, al no encontrarse reconocido carece de todo valor probatorio. Sin perjuicio de ello, se puede observar que este documento se trata de una tasación comercial efectuada por el Banco Santander Chile, de fecha 23 de febrero de 2019, esto es, prácticamente un año después que comenzaron las negociaciones con el demandante de autos, además, este documento no tiene relación alguna con los hechos a probar fijado por este tribunal, que son materia de la prueba de autos.

SEGUNDO: La parte demandada guardó silencio al traslado conferido, respecto de la objeción deducida.

TERCERO: Que, atendido que la parte ha objetado el valor probatorio, lo cual es improcedente, ya que el valor probatorio lo determina la ley y lo aplica el tribunal; y además ha observado los documentos, y ello sólo constituye una mera advertencia respecto de los mismos, toda vez que observar implica, advertir, examinar, indicar, reparar, escudriñar, entre otras acepciones, pero que para efectos procesales, y tal como se ha expresado reiteradamente por este sentenciador en cuanto a que toda restricción de medio de prueba, debe ser de estricto derecho, ya que el debido proceso contempla la posibilidad de aportar todas las pruebas que la parte estime pertinente, por lo que cualquier restricción a ellas debe estar claramente establecida en la ley, deben fundarse en causales legales y dichas causales legales, a su vez, deben estar fundadas en hechos acreditados o probados por quien las alega. En autos, sólo se ha “observado”, y ello no constituye más que la mera opinión de una de las partes, no se ha objetado, que es la única forma de restringir el medio de prueba que contempla la ley para la documental, y la valoración prendida sólo es competencia del tribunal en un proceso, y no de las partes, por lo que se estará al mérito del proceso, rechazándose en cuanto se pretende quitar valor probatorio a los documentos malamente observados.

Por todo lo anterior, se rechazará la objeción y observación de los documentos.

II.- En cuanto a la tacha de testigos.

CUARTO: La parte demandada y demandante reconvenional, tacha al testigo don Kevin Sandoval González, por la causal 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que el testigo señaló que el trabajador dependiente de la persona que exige su testimonio, al indicar que tiene contrato de trabajo indefinido para Maquital SpA.

QUINTO: La parte demandante convencional y demandada reconvenional, contesta la tacha ocasionada por la contraria solicitando su total rechazo, atendido que la fundamentación de la misma es insuficiente para calificar y desechar a priori la declaración del testigo, que sin perjuicio de ser trabajador de la empresa, que lo presenta en este juicio, a éste trabajador lo amparan las leyes y tribunales especiales que aseguran su derecho para no verse afectados por el



«RIT»

Foja: 1

hecho de declarar o negarse a declarar respecto a favor de su empleador, Que de esta forma, que sin perjuicio de las respuestas entregadas por el deponente, no es menos cierto que el conocimiento de los hechos, materia de este juicio, en relación a la labor que realiza en la empresa, es directo, por lo que su testimonio debería ser oído y no desechado, antes del análisis del fondo del asunto controvertido, por estas razones expuestas solicita se rechace la tacha formulada por la contraria, o estime dejarla para definitiva.

SEXTO: Atendido que la parte demandante principal reconoce que el testigo es trabajador dependiente del demandado principal, y ello es una causal legal expresa de inhabilidad, deberá acogerse la tacha.

III.- En cuanto al fondo.

SEPTIMO: Con 10 de diciembre de 2018, folio 1, don Mauricio Godoy Inostroza, abogado, en representación de la Empresa Maquital SpA, deduce demanda en juicio ordinario en contra de don Pablo Andrés Binfa Escobar, solicitando hacer lugar a la demanda y declarar: que el demandado incumplió su obligación de suscribir el contrato definitivo de compraventa, dentro del plazo establecido en el contrato de promesa celebrado entre las partes con fecha 01 de junio de 2018, debiendo declarar que el demandado debe cumplir el contrato de compraventa celebrado entre las partes, y en consecuencia debe suscribirlo, transfiriendo a su representado el dominio de la propiedad materia de esta demanda, dentro del plazo de 10 días hábiles desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria o este ejecutoriada según US. lo estime, bajo apercibimiento de suscribirlo US. en su nombre y representación transcurrido que sea dicho plazo; debiendo el demandado indemnizar los perjuicios por medio del cumplimiento de la cláusula penal pactada entre las partes, por la suma de \$4.500.000, más reajustes e intereses desde la fecha de la mora, entendiéndose esta desde la interpelación contractual expresa, o en subsidio desde la interpelación judicial, y se condene al demandado al pago de las costas de la causa. Señala que con fecha 01 de junio de 2018, su representada celebró con el demandado un contrato de promesa de compraventa respecto del siguiente inmueble: Propiedad que corresponde según su título al LOTE B-DOS resultante de la subdivisión del predio denominado Hijueta números tres del antiguo Fundo Las Casas de Huilquilemu, Comuna y Provincia de Talca, cuyo plano se encuentra archivado bajo el número dos mil quinientos setenta y cinco al final del Registro de Propiedad del año dos mil siete, de una superficie de cero coma cinco hectáreas y los siguientes deslindes: norte, en ciento treinta metros con lote B uno del plano; sur, en cincuenta y ocho coma ocho metros con lote B tres del plano; oriente, en cincuenta coma cuatro metros con potrero Las Catorce; poniente, en treinta y cinco coma cinco metros con lote F y camino de acceso de por medio, con Rol de avalúo para los efectos de pago de impuestos territorial número diez mil quinientos guion dieciséis, de la comuna de Talca. La adquirió por adjudicación de



«RIT»

Foja: 1

remate judicial, según consta de escritura pública de fecha 14 de julio de 2017, otorgada en Notaria de Talca de Ignacio Vidal Domínguez, inscrita a fojas 7.991 número 7.700 en el Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Talca. La adquirió por adjudicación en remate, constando dicha adjudicación en escritura pública de fecha catorce de julio del año dos mil diecisiete, otorgada en la Notaria de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez, por el precio de \$45.000.000. Conforme se indica en la cláusula quinta de dicho instrumento, se obligó el vendedor a suscribir el contrato definitivo en el plazo de noventa (90), días contados desde la suscripción del contrato de promesa, que por esta se demanda su cumplimiento. Dicho plazo, de conformidad a la voluntad de los contratantes, a la fecha se encuentra vencido, por lo que se debe aplicar la interpelación contractual expresa, entendiéndose que el incumplidor quedaba en mora por el simple retardo en la celebración de la escritura definitiva. En consecuencia, habiéndose establecido, interpelación contractual expresa conforme al artículo 1551 N°1 del Código Civil, ocurre que por el solo vencimiento del plazo el deudor ha caído en mora de cumplir tanto su obligación principal que es la de suscribir el contrato definitivo, como todas las otras que se pactaron. Procedencia de la acción de cumplimiento. La acción incoada es plenamente procedente, desde que se trata aquí del incumplimiento de una de las principales obligaciones que pesa sobre una de las partes en un contrato bilateral. Esta acción, tal cual lo indica el artículo 1.489 del Código Civil, genera un derecho de opción para el acreedor que lo faculta a inclinarse por el cumplimiento o la resolución del contrato. Ciertamente, se han inclinado por la primera. En la especie se trata de un contrato de promesa de compraventa que genera una obligación de hacer, cual es, en la especie, la suscripción del contrato prometido por la promitente vendedora, tal cual lo indican los artículos 1.554 y 1.553 del Código Civil. Incumplimiento contractual. La secuencia de hechos descrita muestra de manera fehaciente un incumplimiento contractual. El promitente vendedor, no obstante existir un plazo y no obstante que esta parte está y siempre estuvo llana al cumplimiento, no otorga la escritura definitiva. Como US. bien lo sabe, la promesa de compraventa es un contrato bilateral que es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes; en la especie, y en virtud de su condición de generador de derechos personales, origina para el promitente comprador el derecho de exigir la suscripción del contrato prometido y la obligación correlativa de pagar las sumas pactadas, en tanto que para el vendedor genera el derecho de percibir el precio y la obligación correlativa de suscribir, dentro de los términos estipulados, el contrato de compraventa definitivo. En la especie, el cumplimiento de la obligación del promitente vendedor se perfecciona jurídicamente a través del cumplimiento cabal y oportuno de lo pactado, cuestión que claramente aquí no ha ocurrido y que se acredita por el solo transcurso del plazo, desde que es evidente que, hasta el día de hoy, la escritura definitiva de



«RIT»

Foja: 1

compraventa aún no se ha suscrito. El incumplimiento es culpable. Desde el punto de vista subjetivo el incumplimiento que les ocupa no es sino muestra de un actuar negligente del demandado, pues, es claro que él no empleó la diligencia debida en torno a cumplir todos los trámites de manera tal que no hubiera inconveniente para la celebración del contrato en cuestión. En materia contractual la concepción que sigue el Código sobre la presencia o ausencia de culpa es la concepción que la considera en abstracto comparándola con un sujeto ideal en relación al tipo de negocio de que se trate. Así, en los contratos que solo benefician al deudor éste responde de culpa levísima exigiéndole por ende el máximo de diligencia en su actuar; en tanto que en aquellos contratos que solo benefician al acreedor este solo responde de culpa grave, en la que se le exige un mínimo de diligencia o cuidado. La solución respecto de la compraventa, y por ende a la promesa de compraventa, tal cual lo indica el artículo 1.547 del Código Civil, es la intermedia, esto es, la responsabilidad del deudor se genera cuando este incurre en culpa leve, que es lo mismo a no emplear la diligencia o cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. US. bien sabe que esta medida es la intermedia y que corresponde al actuar que se le exige al “buen padre de familia” del artículo 44. Entonces, habiendo dejado el demandado transcurrir un plazo sin ejecutar una actuación entregada a su sola voluntad no es más que muestra de una falta de diligencia o cuidado que la hace incurrir, evidentemente, en la responsabilidad civil que les ocupa. En materia de cumplimiento de obligaciones sabemos que no basta solamente con que ella se cumpla, sino que es menester, además, que ella se cumpla oportunamente, lo que aquí claramente no ha sucedido. Por lo demás, sabido es que en materia contractual la culpa se presume, tal cual lo indican los artículos 1.547, 1.671 y 1.674 del Código Civil. Indemnización de perjuicios. Existencia de cláusula penal. De la infracción del contrato nace el derecho al contratante cumplidor a solicitar que se le indemnicen los perjuicios que el incumplimiento le ha generado. En la especie, dicho perjuicios fueron evaluados anticipada y convencionalmente por las partes a través de una cláusula penal, cual es la cláusula séptima del contrato de promesa. En el contrato de promesa, ambas partes acordaron como cláusula penal lo siguiente; “Si se cumplieren en tiempo y forma las condiciones establecidas en este contrato para que corresponda celebrar el contrato prometido de compraventa y, no obstante ello, alguna de las partes se desistiere, retractare o arrepintiere de firmar dicho contrato de compraventa, cualquiera sea la causa o razón que pudiera invocar para ello, o bien, si por algún acto, hecho u omisión imputable a culpa leve o negligencia de alguna de las partes no pudiere firmarse dicho contrato de compraventa en la forma estipulada, o si por cualquier razón o circunstancia de alguna de las partes incurriese en mora o simple retardo en suscribir la escritura pública de compraventa por a lo menos tres días hábiles, entonces la parte culpable o morosa deberá pagar a la parte diligente que hubiese



«RIT»

Foja: 1

cumplido o estado llana a cumplir su obligación de firmar el contrato prometido de compraventa, a título de evaluación convencional y anticipada de perjuicios, el equivalente al diez por ciento del precio del contrato prometido, esto es, la cantidad de cuatro millones quinientos mil pesos”. En virtud de dicha cláusula, que tanto su representado como el demandado estuvieron contestes en establecerla en el contrato de promesa de compraventa, en caso de incumplimiento del vendedor, es que procede que el demandado, ante su incumplimiento, sea condenado al pago de la suma estipulada como cláusula penal, además de dar cumplimiento al contrato de promesa en cuestión.

OCTAVO: Con fecha 01 de marzo de 2019, folio 15, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de don Pablo Andrés Binfa Escobar, por la parte demandada, contesta la demanda interpuesta en contra de su patrocinado, solicitando su absoluto rechazo, con expresa condenación en costas. Señala que efectivamente, con fecha 1 de junio de 2018, ante don Fernando Patricio Aqueveque Arellano, suplente del titular de la Quinta Notaría de Talca don Teodoro Patricio Durán Palma, se celebró escritura pública de promesa de compraventa, entre don Pablo Andrés Binfa Escobar y Maquital SpA, por el cual, según lo señalado en el artículo quinto de dicho instrumento público, se establecían las condiciones para la celebración del contrato prometido, a saber: “QUINTO: el contrato prometido se celebrará dentro del plazo máximo de noventa días contados desde la fecha de suscripción del presente instrumento, siempre que se hayan cumplido copulativamente todas las condiciones señaladas en la presente cláusula, plazo que tendrá el carácter de suspensivo y no extintivo de derechos, pudiendo ser prorrogado en caso que existan razones fundadas para ello y las partes así lo acuerden antes del vencimiento del plazo original. Simultáneamente a la suscripción del contrato prometido se entregarán el o los documentos bancarios que correspondan al señor Notario Público titular de esta Notaría, los cuales quedarán bajo su custodia de conformidad con las instrucciones notariales pertinentes. La celebración del contrato de compraventa prometido queda sujeta a la condición suspensiva de que los títulos de dominio de los inmuebles prometidos vender sean calificados por la institución que financia la prometida compraventa o bien el abogado de la promitente compradora en caso de que no exista financiamiento externo, como ajustados a derecho, libres de cualquier vicio de inexistencia, nulidad relativa, absoluta u otro; y que encuentren a la fecha en que corresponda firmar el contrato de compraventa prometido libres de todo tipo de hipotecas, prohibiciones, embargos, arrendamientos, litigios, servidumbres pasivas, usufructos, derechos proferentes de terceros, medidas prejudiciales o precautorias, acciones o condiciones resolutorias, interdicciones, expropiaciones, comodatos, deudas o cargas de cualquier tipo y, en general, libres de cualquier otro gravamen o limitación a su dominio, uso y goce. En el evento de que los títulos prometidos



«RIT»

Foja: 1

vender presentaren reparos a juicio de la institución que financia la respectiva compraventa, las partes fijarán un plazo prudente para subsanar los reparos formulados, los cuales deberán ser realizados con suma diligencia, y por cuenta y costo de la promitente compradora”. La demandante mañosamente, en su demanda, omitió las otras condiciones para el cumplimiento del contrato prometido, tales como: que el plazo máximo para la celebración del contrato prometido era de 90 días, que sólo se podía prorrogar el contrato siempre que ambas partes estuvieran de acuerdo y que los títulos de dominio sean calificados por la institución que financia la prometida compraventa o bien el abogado de la promitente compradora en caso de que no exista financiamiento externo, como ajustados a derecho. En su calidad de abogado de don Pablo Binfa, la demandante, le solicitó una serie de documentos en reiteradas oportunidades por correo electrónico, tanto por parte del representante de la sociedad compradora como del abogado que revisaba los títulos, tal como lo acreditará en la etapa procesal correspondiente con los respectivos correos electrónicos, y estuvieron todo el tiempo dando cumplimiento a la serie de documentación solicitada, sin dar nunca respuesta respecto de la fecha en que se iba a firmar el contrato prometido, es más, tal como lo acreditará, jamás hubo pronunciamiento respecto si los títulos se encontraban o no ajustados a derecho, dentro del plazo de 90 días establecido en la promesa, solicitando los demandantes documentación, con posterioridad a dicho plazo. Atendida esta situación, y el hecho de que la parte compradora jamás les respondió la fecha en que se iba a firmar la escritura definitiva, y si los documentos se encontraban ajustados a derecho como lo señalaba la promesa, porque siempre les volvían a solicitar nuevos documentos, es que su representado optó por enviarles una carta poniendo en su conocimiento que no deseaba continuar ni seguir adelante con la negociación de la venta del terreno, puesto que el plazo establecido en la promesa de compraventa ya se encontraba vencido, y a pesar de que les habían entregado toda la documentación solicitada, todavía no se firmaba la escritura de compraventa ni les daban respuesta sobre si los títulos se encontraban o no ajustados a derecho, lo que hasta la fecha no han respondido. En esta situación, si hay alguien que se encuentra en incumplimiento de su obligación es la parte demandante, porque una vez transcurridos los noventa días, no existió prórroga ni tampoco declararon que los títulos tuvieran objeciones, es más, jamás, hasta el día de hoy han dado cumplimiento a las condiciones establecidas en la promesa y a pesar que habían transcurrido los 90 días, igual les siguieron solicitando documentación y ellos entregándoselas; y, atendida esta situación, su representado, optó por poner en su conocimiento que ya no deseaba continuar con el negocio. La contraria, en su presentación alega que el incumplimiento de su representado es culpable, lo que no es efectivo, puesto que la promesa en los términos que está redactada tiene condiciones que solo benefician al demandante y a pesar de ello, como lo





«RIT»

Foja: 1

acreditará en la etapa respectiva, siempre se entregó en tiempo y forma toda la documentación solicitada, eternizándose el cumplimiento del contrato definitivo, con el consiguiente perjuicio para su representado. El Derecho. De conformidad con el artículo 1.554 del Código Civil, y de acuerdo a la promesa celebrada por las partes, efectivamente existía un plazo, que eran 90 días, pero también estaba sujeta a la condición de que los títulos de dominio de los inmuebles prometidos vender, sean dentro de ese plazo, calificados por la institución que financia la prometida compraventa o bien el abogado de la promitente compradora en caso de que no exista financiamiento externo, como ajustados a derecho. Esta condición, que era un requisito copulativo, nunca fue cumplida por la demandante, dentro del plazo de 90 días, puesto que él jamás comunicó a su representado, que los títulos se encontraban ajustados a derecho o no, tal como lo acreditaré en la etapa probatoria. Atendido lo anterior, si hay alguien que no ha cumplido con las condiciones y el plazo estipulado en la promesa de compraventa ha sido el demandante, no su parte, ya que nunca puso en conocimiento de su representado dentro del plazo de 90 días si los títulos se encontraban o no ajustados a derecho por medio de una comunicación expresa, es más, nos siguieron solicitando documentación que era absolutamente inconducente y debían volver a enviar documentos que ya estaban entregados como lo acreditará, con el fin de seguir dilatando la firma del contrato definitivo de compraventa. Conforme a lo anterior, y estando en mora del cumplimiento de la promesa de compraventa el demandante, su parte con la mejor buena fe, comunicó después de los 90 días estipulados en la promesa, su deseo de no continuar adelante con el negocio, atendida la demora excesiva por parte del demandante en firmar la escritura de compraventa, con el consiguiente perjuicio económico para mi representado. En atención a los argumentos expuestos, pide se tenga por contestada la demanda, en los términos señalados, solicitando que no se dé lugar a ella, atendido que no es efectivo que su parte se encuentre en mora del cumplimiento de la obligación de firmar el contrato de compraventa definitivo, y que se declare que no se accede a la demanda, por no ser efectivos los hechos reseñados en la demanda, al no estar su parte en mora del cumplimiento de la obligación, con expresa condenación en costas.

NOVENO: Con fecha 01 de marzo de 2019, primer otrosí, folio 15, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de don Pablo Andrés Binfa Escobar, interpone demanda reconvenzional en juicio ordinario, de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Maquital SpA., representada legalmente por don Ernesto Donoso Barriga, solicitando sea acogida, declarando que el demandado Maquita SpA., incumplió su obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo, dentro del plazo establecido para ello por la escritura de promesa de compraventa celebrada con fecha 1 de junio de 2018; declarar, en consecuencia, que el demandado se encuentra en mora de cumplir su



«RIT»

Foja: 1

obligación; debiendo el demandado suscribir escritura de resciliación del contrato de promesa de compraventa, dejando sin efecto la escritura de promesa ya individualizada, dentro del plazo de 10 días hábiles desde que la sentencia quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de suscribirlo US., en nombre y representación del demandado reconvencional si este no lo hiciere, dentro del plazo ya indicado. El demandado reconvencional debe indemnizar los perjuicios, cumpliendo la cláusula penal pactada en la escritura de promesa de compraventa que asciende a la suma de \$4.500.000 más reajustes e intereses que se deben calcular desde la fecha en que el demandado reconvencional quedó en mora, esto es, transcurrido los 90 días estipulados en la promesa o en subsidio desde esta interpelación judicial, y se condene al demandado reconvencional al pago de las costas de esta causa. Efectivamente, tanto Maquital SpA, como su representado don Pablo Binfa Escobar, firmaron un contrato de promesa de compraventa respecto de la propiedad que es materia del litigio, consistente en el Lote B-DOS resultante de la subdivisión del predio denominado Hijuela número tres del antiguo Fundo Las Casas de Huilquilemu, Comuna y Provincia de Talca, cuyo plano se encuentra archivado bajo el número 2.575 al final del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 2007, con la superficie y deslindes señalados en la escritura de promesa de compraventa, y que se encuentra inscrito a nombre de su representado a fojas 7.991, número 7.700 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 2017. En la cláusula quinta de dicho contrato de promesa de compraventa se estableció lo siguiente: "QUINTO: El contrato de venta prometido se celebrará dentro del plazo máximo de noventa días contados desde la fecha de suscripción del presente instrumento, siempre que se hayan cumplido copulativamente todas las condiciones señaladas en la presente cláusula, plazo que tendrá el carácter de suspensivo y no extintivo de derechos, pudiendo ser prorrogado en caso que existan razones fundadas para ello y las partes así lo acuerden antes del vencimiento del plazo original. Simultáneamente a la suscripción del contrato prometido se entregarán el o los documentos bancarios que correspondan al señor Notario Público titular de esta notaría, los cuales quedarán bajo su custodia de conformidad con las instrucciones notariales pertinentes. La celebración del contrato de compraventa prometido queda sujeta a la condición suspensiva de que los títulos de dominio de los inmuebles prometidos vender sean calificados por la institución que financia la prometida compraventa o bien el abogado de la promitente compradora en caso de que no exista financiamiento externo, como ajustados a derecho, libres de cualquier vicio de inexistencia, nulidad relativa, absoluta u otro; y que encuentren a la fecha en que corresponda firmar el contrato de compraventa prometido libres de todo tipo de hipotecas, prohibiciones, embargos, arrendamientos, litigios, servidumbres pasivas, usufructos, derechos proferentes de terceros, medidas prejudiciales o precautorias, acciones o



«RIT»

Foja: 1

condiciones resolutorias, interdicciones, expropiaciones, comodatos, deudas o cargas de cualquier tipo y, en general, libres de cualquier otro gravamen o limitación a su dominio, uso y goce. En el evento de que los títulos prometidos vender presentaren reparos a juicio de la institución que financia la respectiva compraventa, las partes fijarán un plazo prudente para subsanar los reparos formulados, los cuales deberán ser realizados con suma diligencia, y por cuenta y costo de la promitente compradora.”. Al hacer un análisis de la cláusula que establece la promesa de compraventa, la cual he reproducido textualmente y completa, se pueden dar cuenta que existe un plazo y una condición. 1.- Respecto del plazo: este era de 90 días, contados desde la suscripción del contrato de promesa, esto es, 90 días contados desde el 1 de junio de 2018, esto es, hasta el 1 de septiembre de 2018. 2.- En relación a la condición: que los títulos se encontraran ajustados a derecho, lo que debía ser calificado unilateralmente por el abogado de la institución que financiaba la compraventa o por el abogado de la promitente compradora. Por lo tanto, reunidos estos dos requisitos, pueden colegir sin lugar a dudas, que la condición de que los títulos debían ser calificados ya sea por la institución que financiaba el crédito o por el abogado de la promitente compradora como ajustados o no a derecho, debían serlo dentro del plazo de 90 días, tal cual lo indica el texto de la promesa en su cláusula quinta, y tan es así que debían ser calificados dentro de este plazo como ajustados o no a derecho (lo cual nunca se nos comunicó, como lo probaremos en la etapa procesal correspondiente), que la misma cláusula quinta indica que este plazo puede ser prorrogado por las partes en caso de que existan razones fundadas para ello y así lo acuerden las partes antes del vencimiento del plazo, lo que nunca ocurrió. Junto a lo anterior, tan claro es que Maquital SpA., se encuentra en mora del cumplimiento de su obligación, es que el mismo contrato de promesa indica, en su cláusula quinta, “que si en caso de que los títulos no estuvieran ajustados a derecho las partes fijarán un plazo prudente para subsanar los reparos formulados, los cuales deberán ser realizados con suma diligencia, y por cuenta y costo de la promitente vendedora”. Maquital, jamás, les indicó que los títulos estuvieran o no ajustados a derecho, es más, insistían en solicitaran documentación absolutamente improcedente que ya habían enviados en varias oportunidades. El cuanto al Derecho. Esta acción de resolución de contrato, que demandan, es totalmente procedente, puesto que la norma del artículo 1.489 del Código Civil, establece que en todo contrato bilateral va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pudiendo en tal caso el otro contratante pedir a su arbitrio el cumplimiento forzado o la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, siendo esta última opción la que demandamos en autos. Atendido que no se dio cumplimiento por parte de Maquital SpA., a las obligaciones y requisitos establecidos en la cláusula quinta del contrato de promesa, cuál era la condición de que los títulos estuvieran



«RIT»

Foja: 1

ajustados a derecho dentro del plazo de 90 días, lo cual nunca comunicó, y que el contrato definitivo se celebrara dentro de 90 días de celebrada la promesa, la parte que se encuentra en mora del cumplimiento de la obligación es Maquital SpA., y no su representado. Las promesas no se pueden eternizar en el tiempo, atendido que se saca del comercio una propiedad que es valiosa y que además se vendía en un precio muy bajo atendido que el promitente comprador (Maquital SpA), se comprometió a firmar la escritura en 90 días, lo cual nunca hizo. Jamás Maquital SpA, comunicó que la escritura de compraventa y el dinero se encontraban a disposición de su parte en Notaría alguna y jamás comunicó que la propiedad pudiera adolecer en irregularidades en sus títulos dentro del plazo de 90 días establecidos en la promesa, lo que hasta ahora jamás ha ocurrido. Si hay una parte que ha incumplido los términos de la promesa es Maquital SpA, ya que incumplió su obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo dentro del plazo que tenía para ello. No cabe duda por otra parte, que el incumplimiento de promesa de compraventa por parte de la empresa es culpable, puesto que ni dentro del plazo de 90 días ni con posterioridad a él comunicó a su parte que existiera alguna irregularidad en los títulos, viéndose su representado en la obligación de comunicar su decisión de no seguir adelante con el negocio atendido el tiempo transcurrido y sin haber manifestado que ocurría. Es el demandado el que no empleó la diligencia necesaria para dar cumplimiento a los requisitos exigidos en la promesa de compraventa celebrada, la que no fue cumplida oportunamente dentro del plazo establecido, existiendo culpa de su parte al no haber respetado los términos de un contrato firmado que es ley para las partes. En cuanto a la indemnización de perjuicios, demandan la evaluación anticipada de los perjuicios establecida en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, atendido que fue Maquital el que no cumplió en tiempo y forma el plazo y las condiciones establecidas para la celebración del contrato de compraventa, por lo que procede que pague a título de indemnización de perjuicio el monto de \$4.500.000 a título de evaluación anticipada de perjuicios y por tanto sea condenado Maquital SpA., al pago de la cláusula penal que fue establecida por las partes en el contrato de promesa de compraventa. En consecuencia, es Maquital SpA., en que se encuentra en mora del cumplimiento de su obligación, por lo que le asiste a su parte, el derecho de exigir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, puesto que debía cumplir con su obligación de firmar la escritura de compraventa definitiva dentro del plazo de 90 días contados desde la firma del contrato prometido, situación que no ocurrió, ni tampoco comunicó a su parte que los títulos no se encontraran ajustados a derecho de acuerdo a lo estipulado en la escritura.

DECIMO: Con fecha 07 de marzo de 2020, folio 17, don Mauricio Godoy Inostroza, abogado, demandante, evacua el trámite de la réplica, ratificando en todas sus partes la demanda interpuesta en autos.



«RIT»

Foja: 1

UNDECIMO: Con fecha 07 de marzo de 2020, primer otrosí, folio 17, don Mauricio Godoy Inostroza, abogado por el demandante, contesta la demanda reconvenicional deducida en contra de su representada, solicitando su rechazo en todas sus partes, con expresa condenación en costas. Señala que como se demostrará en la etapa procesal correspondiente, no existen antecedentes de hecho que permitan que se acoja la demanda reconvenicional interpuesta. Acá lo que trata la contraria es derechamente deslindar su responsabilidad en su incumplimiento, trasladando no mañosamente esta responsabilidad a su representada. Maquital SpA siempre ha querido cumplir el contrato de promesa de marras, es por lo mismo que han demandado su cumplimiento.

DUODECIMO: Con fecha 14 de marzo de 2019, folio 19, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de la parte demandada, evacúa el trámite de la dúplica, ratificando en todas sus partes la contestación de la demanda, puesto que tal como se desprende de la misma escritura de promesa de compraventa en su cláusula quinta el contrato prometido se debía celebrar dentro del plazo de 90 días contados desde la suscripción de la escritura, siempre que se hubieran cumplido copulativamente, dentro de ese plazo las condiciones establecidas en el contrato, condiciones que estaban sujetas a la comunicación que el promitente comprador debía realizar para poner en su conocimiento que los títulos se encontraban ajustados a derecho, comunicación que el demandante nunca realizó, como lo demostraran durante el curso del presente juicio. En esta situación, si hay alguien que se encuentra en incumplimiento de su obligación es la parte demandante, porque una vez transcurridos los noventa días, no existió prórroga ni tampoco declararon que los títulos tuvieran objeciones, es más, jamás, hasta el día de hoy han dado cumplimiento a las condiciones establecidas en la promesa y a pesar que habían transcurrido los 90 días, igual nos siguieron solicitando documentación y ellos entregándoselas; y, atendida esta situación, su representado, optó por poner en su conocimiento que ya no deseaba continuar con el negocio. La contraria, en su presentación alega que el incumplimiento de su representado es culpable, lo que no es efectivo, puesto que la promesa en los términos que está redactada tiene condiciones que solo benefician al demandante y a pesar de ello, como lo acreditará en la etapa respectiva, siempre se entregó en tiempo y forma toda la documentación solicitada, eternizándose el cumplimiento del contrato definitivo, con el consiguiente perjuicio para mi representado. El artículo 1.554 del Código Civil, establece los requisitos que debe tener todo contrato de promesa, dentro de estos requisitos se establece: “3° que la promesa contenga un plazo o una condición que fije la época de celebración del contrato”. De acuerdo a la promesa celebrada por las partes, efectivamente existía un plazo, que eran 90 días, pero también estaba sujeta a la condición de que los títulos de dominio de los inmuebles prometidos vender, sean dentro de ese plazo, calificados por la institución que financia la prometida compraventa o bien el



«RIT»

Foja: 1

abogado de la promitente compradora en caso de que no exista financiamiento externo, como ajustados a derecho. Esta condición, que era un requisito copulativo, nunca fue cumplida por la demandante, dentro del plazo de 90 días, puesto que él jamás comunicó a mi representado, que los títulos se encontraban ajustados a derecho o no, tal como lo acreditaré en la etapa probatoria. Atendido lo anterior, si hay alguien que no ha cumplido con las condiciones y el plazo estipulado en la promesa de compraventa ha sido el demandante, no su parte, ya que nunca puso en conocimiento de su representado dentro del plazo de 90 días si los títulos se encontraban o no ajustados a derecho por medio de una comunicación expresa, es más, nos siguieron solicitando documentación que era absolutamente inconducente y debíamos volver a enviar documentos que ya estaban entregados como lo acreditaré, con el fin de seguir dilatando la firma del contrato definitivo de compraventa. Conforme a lo anterior, y estando en mora del cumplimiento de la promesa de compraventa el demandante, su parte con la mejor buena fe, comunicó después de los 90 días estipulados en la promesa, su deseo de no continuar adelante con el negocio, atendida la demora excesiva por parte del demandante en firmar la escritura de compraventa, con el consiguiente perjuicio económico para mi representado. En atención a los argumentos expuestos, pide se tenga por contestada la demanda, en los términos señalados, solicitando que no se dé lugar a ella, atendido que no es efectivo que su parte se encuentre en mora del cumplimiento de la obligación de firmar el contrato de compraventa definitivo, y que se declare que no se accede a la demanda, por no ser efectivos los hechos reseñados en la demanda, al no estar su parte en mora del cumplimiento de la obligación, con expresa condenación en costas.

DECIMO TERCERO: Con fecha 14 de marzo de 2019, primer otrosí, folio 19, doña Marcela Parada Besserer, abogado, en representación de la parte demandada, evacua la réplica respecto de la demanda reconvenicional. Las partes firmaron un contrato de promesa de compraventa en cuya cláusula quinta de dicho contrato de promesa de compraventa se estableció lo siguiente: “QUINTO: El contrato de venta prometido se celebrará dentro del plazo máximo de noventa días contados desde la fecha de suscripción del presente instrumento, siempre que se hayan cumplido copulativamente todas las condiciones señaladas en la presente cláusula, plazo que tendrá el carácter de suspensivo y no extintivo de derechos, pudiendo ser prorrogado en caso que existan razones fundadas para ello y las partes así lo acuerden antes del vencimiento del plazo original. Simultáneamente a la suscripción del contrato prometido se entregarán el o los documentos bancarios que correspondan al señor Notario Público titular de esta notaría, los cuales quedarán bajo su custodia de conformidad con las instrucciones notariales pertinentes. La celebración del contrato de compraventa prometido queda sujeta a la condición suspensiva de que los títulos de dominio de los inmuebles prometidos vender sean calificados por la institución que



«RIT»

Foja: 1

financia la prometida compraventa o bien el abogado de la promitente compradora en caso de que no exista financiamiento externo, como ajustados a derecho, libres de cualquier vicio de inexistencia, nulidad relativa, absoluta u otro; y que encuentren a la fecha en que corresponda firmar el contrato de compraventa prometido libres de todo tipo de hipotecas, prohibiciones, embargos, arrendamientos, litigios, servidumbres pasivas, usufructos, derechos proferentes de terceros, medidas prejudiciales o precautorias, acciones o condiciones resolutorias, interdicciones, expropiaciones, comodatos, deudas o cargas de cualquier tipo y, en general, libres de cualquier otro gravamen o limitación a su dominio, uso y goce. En el evento de que los títulos prometidos vender presentaren reparos a juicio de la institución que financia la respectiva compraventa, las partes fijarán un plazo prudente para subsanar los reparos formulados, los cuales deberán ser realizados con suma diligencia, y por cuenta y costo de la promitente compradora”. Al hacer un análisis de la cláusula que establece la promesa de compraventa, la cual ha reproducido textualmente y completa, nos podemos dar cuenta que existe un plazo y una condición. Por lo tanto, la condición de que los títulos debían ser calificados ya sea por la institución que financiaba el crédito o por el abogado de la promitente compradora como ajustados o no a derecho, debían serlo dentro del plazo de 90 días. Atendido que no se dio cumplimiento por parte de Maquital SpA., a las obligaciones y requisitos establecidos en la cláusula quinta del contrato de promesa, cuál era la condición de que los títulos estuvieran ajustados a derecho dentro del plazo de 90 días, lo cual nunca comunicó, y que el contrato definitivo se celebrara dentro de 90 días de celebrada la promesa, la parte que se encuentra en mora del cumplimiento de la obligación es Maquital SpA., y no su representado. No cabe duda por otra parte, que el incumplimiento de promesa de compraventa por parte de la empresa es culpable, puesto que ni dentro del plazo de 90 días ni con posterioridad a él comunicó a su parte que existiera alguna irregularidad en los títulos, viéndose mi representado en la obligación de comunicar su decisión de no seguir adelante con el negocio atendido el tiempo transcurrido y sin haber manifestado que ocurría. Es el demandado el que no empleó la diligencia necesaria para dar cumplimiento a los requisitos exigidos en la promesa de compraventa celebrada, la que no fue cumplida oportunamente dentro del plazo establecido, existiendo culpa de su parte al no haber respetado los términos de un contrato firmado que es ley para las partes. En cuanto a la indemnización de perjuicios, demandan la evaluación anticipada de los perjuicios establecida en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, atendido que fue Maquital el que no cumplió en tiempo y forma el plazo y las condiciones establecidas para la celebración del contrato de compraventa, por lo que procede que pague a título de indemnización de perjuicio el monto de \$4.500.000 a título de evaluación anticipada de perjuicios y por tanto sea



«RIT»

Foja: 1

condenado Maquital SpA., al pago de la cláusula penal que fue establecida por las partes en el contrato de promesa de compraventa. En consecuencia, es Maquital SpA., en que se encuentra en mora del cumplimiento de su obligación, por lo que le asiste a su parte, el derecho de exigir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, puesto que debía cumplir con su obligación de firmar la escritura de compraventa definitiva dentro del plazo de 90 días contados desde la firma del contrato prometido, situación que no ocurrió, ni tampoco comunicó a su parte que los títulos no se encontraran ajustados a derecho de acuerdo a lo estipulado en la escritura.

DECIMO CUARTO: Con fecha 01 de abril de 2020, folio 92, doña Mirta Aravena Aguirre, abogada por la parte demandante y demandado reconvencional, evacua el trámite de la dúplica de la demanda reconvencional, dando por reproducidos todos y cada uno de los fundamentos en la contestación de la demanda reconvencional, presentado por esta parte.

DECIMO QUINTO: La parte demandante con el objeto de probar los fundamentos de su demanda, rinde los siguientes medios de prueba: Prueba Instrumental: Con fecha 10 de diciembre de 2018, primer otrosí, folio 1, acompaña escritura pública de Promesa de Compraventa. Pablo Andrés Binfa Escobar a Maquital SpA, de fecha 01 de junio de 2018; copia de inscripción de dominio de fojas 7.991 número 7.700 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Talca. Con fecha 03 de enero de 2020, folio 64, acompaña correo electrónico enviado el 30 de abril de 2018, por Alexis Silva Valenzuela, ejecutivo Pyme del Banco de Chile a don Ernesto Donoso y José Tomás González; correo electrónico enviado el 30 de julio de 2018, por don Pablo Binfa; correo electrónico enviado el 31 de julio de 2018, por Ernesto Donoso al señor Binfa; correo electrónico enviado el 10 de octubre de 2018 por Alexis Silva Valenzuela, ejecutivo Pyme del Banco de Chile, a don Ernesto Donoso y José Tomás Donoso Lira; correo electrónico, enviado el 06 de septiembre de 2018, por doña Marcela Parada Besserner a Maquital SpA; correo electrónico, enviado el 10 de octubre de 2018, por José Tomás González, a doña Marcela Parada Besserner; correo electrónico, enviado el 16 de octubre de 2018, por José Tomás González a doña Marcela Parada Besserner; correo electrónico, enviado el 26 de octubre de 2018, por don Ernesto Donoso; correo electrónico, enviado el 21 de noviembre, por Alexis Silva Valenzuela, Ejecutivo Pyme del Banco de Chile, a doña Marcela Parada B.; correo electrónico, enviado el 22 de noviembre de 2018, por José Tomas González Lira, a doña Marcela Parada B.; correo electrónico, enviado el 28 de junio del año 2020, por Alexis Silva Valenzuela, Ejecutivo Pyme del Banco de Chile, a Ernesto Donoso y José Tomás González. Prueba Testimonial: Con fecha 02 de enero de 2020, folio 59, comparece doña Rocío Inés Vidal Escobar, señala que sabe qué contrato habrán tenido ellos, realizó su parte que era realizar la tasación para el Banco de Chile, y fue la elaboración de informe, no sabe que trato han





«RIT»

Foja: 1

tenido antes o después, eso fue solo su intervención, esto fue en mayo de 2018, que elaboró el informe, no tiene idea sobre el contrato que realizaron. La experiencia que tuvo con el señor Binfa, es que no le entregó la información que le solicitó para el informe, que fue la escritura, que es lo mínimo que se necesita para hacer una tasación. De lo que se acuerda don Ernesto Donoso, le entregó un informe en donde salió el certificado de informaciones previas y don Pablo Binfa, le envió una fotografía ilegible del plano. Presentó a estrado a don Jordán Valdés Valdés, quien señala con fecha 02 de enero de 2020, folio 59, que el vendedor Binfa tenía que venderle un sitio a Maquital que era el comprador, y eso no se realizó, esto fue el período mayo a noviembre de 2018, no se realizó porque el vendedor no cumplió con la venta, esto lo sabe porque él hizo un anteproyecto porque es de la empresa constructora que ellos contactaron, y el anteproyecto contemplaba diseño de bodega y de oficinas, solo porque el vendedor se arrepintió y no cumplió. Fue contactado para realizar y desarrollar el anteproyecto por don José Tomás González, en el mes de mayo de 2018, porque le dijo que tenía el sitio listo para construir, incluso se lo mostró por fuera para que viera la ubicación para proyectar el emplazamiento. Tomó conocimiento que la empresa contaba con el financiamiento para la compra de la propiedad, porque al momento de contactarse le dijeron que tenían los recursos listos para la compra entre mayo y noviembre, como no pasó nada le comunicó con el contacto, José Tomas y le preguntó si le había gustado su propuesta, ya que estaba esperando una respuesta y le informa que el proyecto no se iba a realizar porque el vendedor no realizó la venta. No sabe las condiciones de cumplimiento del contrato de promesa tanto del comprador como del vendedor. La demandada ha ocasionado perjuicios a la demandante, porque el comprador necesita urgente realizar el negocio para construir su proyecto, porque necesitaba almacenar maquinaria para su obra a ejecutar, esto no se realizó, por ende causó perjuicios, ya que ha pasado un año desde que ocurrió. Pérdida de ejecución de proyecto, las cifras no las maneja, pero sabe que no pudo cumplir con su negocio de prestación de servicios. Desconoce el monto de los perjuicios de la compradora, pero sabe que hubo daño porque la compradora no pudo realizar sus obras, por ende tuvo que proyectar arriendo para su proyección en Talca, pero cifras no conoce, pero si el daño causado. Prueba Confesional: Citó a absolver posiciones a don Pablo Andrés Binfa Escobar, quien señala con fecha 15 de enero de 2020, folio 75, que con fecha 05 de enero de 2018, comenzó negociaciones de venta de una propiedad con la empresa Maquital SpA, por un valor de \$45.000.000, las negociaciones fueron a través de conversaciones telefónicas y posteriormente a través de wassap, donde en un oportunidad se le informó al supuesto otro representante que era un precio menor al que estaba publicado. Es efectivo que con fecha 18 de abril de 2018, don Ernesto Donoso Barriga, vía wasap le solicitó los títulos de la propiedad en venta, a requerimiento del Banco de Chile, con la finalidad de



«RIT»

Foja: 1

realizar el estudio de títulos respectivos. Le dijo que estaba dispuesto a vender y que ellos estaban dispuestos a comprar, con eso bastaba y sobraba para ejecutar la compra, le dijo que era un requerimiento del Banco la promesa de compraventa. Le dijo que no había ningún problema pero como estaban de acuerdo no debían dejar ningún documento en garantía. No recuerda fecha pero si es efectivo que don José Tomas González Lira, gerente de la empresa Maquital, le comunica que el Banco de Chile, Sucursal Santiago, a través de su ejecutivo Pyme, que el Banco está financiando la operación. No recuerdo la fecha, si le aviso que la tasación de parte de su Banco era de \$51.000.000 y que faltaba un documento, el cual le informó en reiteradas oportunidades que no existía, él se ofreció que un abogado cercano a él le hacía la gestión por un monto de \$300.000, a lo que le indicó que iba hablar con su abogada para que le ayudara con los antecedentes solicitados, ya que como no es abogado, no podía conseguir un documento que le solicitaron, una herencia que no era suya, herencia, el cual vino en dos oportunidades a buscar, todo eso corroborado vía wasap. No recuerda fecha exacta, sin embargo sabe que fue lo más expedito en la entrega de documentos, incluso contratando a su abogada para que acelerara el proceso. No recuerda fecha que el gerente de operaciones de Maquital Spa, le informara que si no entregaba los documentos se perdería el financiamiento; Ernesto le informó que dicha situación a lo que reiteró que los documentos solicitados, no existían y para ahondar más en el asunto el terreno fue hipotecado en el banco Santander, sin dicho documento. Es efectivo que le informó vía wasap, en dos oportunidades a lo menos que estaba intentando conseguir el documento solicitado y que no los podía retirar él, ya que no era heredero de la sucesión a la que fue rematado dicho terreno, y eso fue lo que le informó al Registro Civil. Es efectivo que desde el inicio era quien realizaba todos los trámites conducentes a la obtención de los documentos para la confección del estudio de títulos, y después en su intención de vender contrató a su abogada. Desconoce fecha exacta pero doña Marcela Parada comunica vía correo electrónico que a contar de esa fecha la comunicación sería directamente con ella, por instrucciones suya, todo para acelerar el proceso de venta. Es efectivo que la promesa de compraventa se estableció para que él, la obligación de subsanar en un plazo prudente de reparos a los títulos, por lo mismo lo para acelerar el proceso y hacerlo con suma diligencia contrató a costo suyo una persona que supiera bien de los documentos solicitados y que le confirmó lo que le dijo en reiteradas ocasiones a Ernesto Donoso, que dicho documento no existía y que no era necesario solicitarlo debido al plazo transcurrido desde el remate, la fecha de la promesa de compra. Es efectivo que desistió de la venta, ya que había transcurrido el plazo original de la compraventa y la promitente compradora no había enviado ningún documento solicitando ampliar dicha promesa. Es efectivo que a través de su abogada, comunica el desistimiento de la venta, ya que es imposible obtener un documento que no



«RIT»

Foja: 1

existe, y que se le indicó en reiteradas oportunidades. No es efectivo que se retractara de la venta, y desde abril del año 2008, ya que ambos conocían que el precio real de dicho terreno era muy por sobre lo ofrecido, sin embargo, en vista del tiempo que pasó, ya la promesa de compraventa se encontraba vencida. Si ha ejecutado transacciones financieras a través de leasing, de vehículos, nunca de bienes inmuebles. El requisito lo desconoce. No es efectivo que no cumpliera con la totalidad de reparos realizado por el abogado del Banco de Chile, el señor Sergio Montes, se le entregaron en dos oportunidades carpetas con todos los documentos que se tenían al momento y los que solicitaban no eran posibles de obtener ya que no existían. No fueron necesarios para obtener financiamiento en un banco de la plaza.

DECIMO SEXTO: La parte demandada para probar los fundamentos de su defensa, rinde los siguientes medios de prueba: Prueba Instrumental: Con fecha 03 de enero de 2020, folio 62, acompaña correo electrónico enviado el 6 de septiembre de 2018, por don José Tomás González a doña Marcela Parada; correos electrónicos de 5 de septiembre de Pablo Binfa enviado por don Pablo Binfa a doña Marcela Parada; correo electrónico enviado por el representante legal de Maquital a doña Marcela Parada con fecha 10 de octubre de 2018; correo electrónico de Ernesto Donoso a doña Marcela Parada de fecha 23 de octubre de 2018; correo electrónico enviado por Alexis Silva, ejecutivo del Banco Chile, de 20 de noviembre de 2018; copia de informe de tasación del terreno materia del juicio, elaborado por el Banco Santander, que da cuenta que el precio al que ellos tasaron la propiedad era de un monto muy superior al de la promesa de compraventa. Prueba Testimonial: Con fecha 03 de enero de 2020, folio 61, comparece don Omar Francisco Rojas Vergara, señala que leyó el contrato celebrado entre las partes, no recuerda la fecha exacta hace unos cuatro meses y lo leyó hace como 10 días atrás, era una promesa de compraventa donde se estipulaban unos plazos para la ejecución, verifica los deslindes, y los compara con las escritura y sabía que había una promesa de compraventa, en detalla no lo recuerda. Además esa compraventa no se ejecutó y el comprador demandó al vendedor por no cumplimiento de lo escrito, desconoce las razones por las que no se cumplió. El plazo que estaba establecido en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre Maquital y Pablo Binfe, era noventa días, si es que no se equivoca, no está tan seguro, no recuerda si habían establecido alguna condición. El motivo porque leyó el contrato hace diez días atrás, porque se lo pidió la abogado e hizo un análisis, revisó tanto el contrato como el terreno, le llamó la atención que hubiera 90 días de plazo y que no se llevó a cabo. No elaboró posteriormente un informe respecto del contrato al que tuvo acceso, solo lo leyó y lo analizó y dio su opinión y por eso está aquí. La opinión acerca del contrato es que habían establecido los plazos y no se cumplieron por parte del comprador, esto fue hace unos tres días atrás, ya que leyó el contrato hace unos



«RIT»

Foja: 1

diez días atrás y por medio verbal, con la abogado, se pregunta a veces cosas de este tipo, y de su opinión responde que no es la única persona que consulta este tipo de cosas. No recuerda fecha establecida de los noventa días del contrato en referencia, cree que a fines de 2018 o mediados. No se dio cumplimiento al contrato celebrado, por esto se está acá, porque en la parte que leyó del contrato, la parte compradora tenía un plazo estipulado para cumplirlo que era de 90 días, y no se hizo efectiva por el comprador, porque había una demanda del comprador al vendedor, no sabe las razones por las cuales no se cumplió este contrato.

Absolución de posiciones: Citó a absolver posiciones al representante legal de Sociedad Maquital SpA, don Ernesto Donoso Barriga, quien al tenor del pliego de posiciones acompañado, señala con fecha 15 de enero de 2020, folio 74, que si firmó con don Pablo Binfa Escobar una escritura pública de promesa de compraventa, no recuerda fecha. Respecto a la cláusula quinta que en este acto se le exhibe la promesa de compraventa, recuerda que tenía una fecha de 90 días de plazo, es la misma, no recuerda en la escritura si se establecía la frase que se le ha leído y que dice “el plazo puede ser prorrogado en caso que existan razones fundadas para ello para ello y las partes así lo acuerden antes del vencimiento del plazo original”. Es efectivo que nunca se solicitó prórroga de 90 días al señor Binfa, establecido en la promesa de compraventa, pero no está solicitado explícitamente pero tácitamente se continuaron los trámites, ellos pedían la documentación que solicitaba el banco y ellos le comunicaban a Pablo y así continuó pasando el plazo. No recuerda que se menciona la cláusula quinta. Respecto a la pregunta seis de la minuta, no sabe a quién se refiere con su abogado. No es efectivo que transcurridos los 90 días el señor Binfa la enviara una carta; pasó el plazo de los 90 días y el tema es que nunca se recabaron todos los papeles que pedía el Banco y si recuerda bien en septiembre contrataron a la señora Marcela para que ella gestionara esta recopilación de documentos que pedía el leasing o los abogados del Banco. Sin embargo nunca llegaron a finalizar reunir todos los reparos que pedían. El señor Binfa mencionó que la propiedad se vendía en un precio inferior al de mercado, y ellos tomaron la oportunidad, por eso se firmó la promesa de compraventa por ese valor, sin embargo no fue el informe que emitió el tasador del Banco, que fue un precio menor del que firmaron la promesa de compraventa. No le consta que el señor Binfa a la venta su terreno publicado en la suma de \$600.000.000. Si se refiere a ustedes que se envió a alguien para retirar documentación, sí, eso ocurrió un par de veces. En realidad no recuerda si solicitaron al señor Binfa y a su abogado la misma documentación en forma reiterativa, porque entre que la pudo haber solicitado él o la pudo haber solicitado José Tomás por su lado, no se acuerda de eso. No le consta que la propiedad del señor Binfa se encontraba libre de todo tipo de gravámenes, prohibiciones, embargos, arrendamientos y cualquier otro gravamen, al momento que se negoció la compra; no hizo estudio, no tiene los



«RIT»

Foja: 1

conocimientos para determinar algo como eso. Es efectivo que al momento de suscribir la promesa de compraventa, la sociedad recurrió a financiamiento bancario para la compra, y es más, ellos ya tenían el financiamiento aprobado a través de un leasing en el banco. No sabe si se dio cumplimiento a la condición establecida de la sociedad que representa, de informar dentro del plazo de 90 días como dice la escritura de promesa que los títulos se ajustaban a derecho.

DECIMO SEPTIMO: En cuanto a la demanda principal.

Que del contrato de promesa, que se lee a folio 1, aparece que entre las partes, efectivamente se celebró el aludido contrato, en la cual el demandado principal declara ser dueño del Lote B-DOS de la Higuera N° 3 del antiguo Fundo Las Casas de Huilquilemu, la que promete vender al demandante principal de estos autos, según se lee en la cláusula segunda. El precio sería de cuarenta y cinco millones pesos (cláusula tercera). El plazo sería de 90 días contados desde la fecha de la promesa, la ampliación del plazo debía ser acordada por las partes (cláusula quinta). Se establece una condición suspensiva, que el inmueble prometido vender sea calificado por la entidad bancaria que financia la compraventa, y si no hay financiamiento externo, que el abogado de la promitente compradora declare que no hay vicios; además se condiciona a que a la fecha de la suscripción del contrato prometido, la propiedad prometida se encuentre libre de gravámenes y cualquier otro embarazo legal, asimismo, la retractación, desistimiento o arrepentimiento en la celebración del contrato, se pena con una evaluación anticipada del 10% del contrato prometido (4,5 millones de pesos), según se lee de la cláusula séptima.

Que, en primer lugar, se debe establecer que entre las partes se acreditó, conforme se expresó en el párrafo precedente, la existencia de un contrato de promesa, con las características ya reseñadas en el aludido párrafo. También queda claro, de la demanda y de la contestación, que el contrato prometido no fue suscrito.

En cuanto a la no suscripción del contrato prometido, el contrato de promesa estableció, en su cláusula quinta estableció un plazo y condiciones copulativas. Respecto del plazo, se fijaron en 90 días, los cuales ya transcurrieron y no hay constancia de que se haya suscrito el contrato prometido. En cuanto a las condiciones copulativas, éstas son:

1.a- Si el precio lo pagaba el promitente comprador con un crédito financiado por una institución financiera, esta debía calificar (entendiéndose "aprobar" o dar conformidad) los títulos de dominio del bien objeto del contrato prometido; o

1.b.- Si el precio lo pagaba el promitente comprador con recursos propios, su abogado debía dar la conformidad a los títulos, verificando que no existieran vicios de nulidad o inexistencia u otro.

2.- Que a la fecha en que corresponda firmar el contrato prometido, el inmueble esté libre de hipotecas y cualquier otro gravamen o limitación del dominio.



«RIT»

Foja: 1

En el caso de que el banco que financie, ponga reparos en cuanto a los títulos, las partes deberán fijar un plazo prudente para repararlos, y correspondía a la vendedora subsanar los reparos.

El contrato de promesa se firmó el 1 de junio de 2018, por lo tanto, vencían los 90 días del plazo el 1 de septiembre de 2018.

Que no consta en el proceso que las partes hayan dado cumplimiento a lo señalado en la cláusula quinta; primero, no acordaron expresamente un plazo mayor antes del vencimiento del plazo de la promesa; y segundo, tampoco pactaron un plazo prudente para subsanar los vicios.

De esta forma, y haciendo presente que el artículo 1545 del Código Civil señala que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes; ninguno demostró que estuvo en disposición de acordar un aumento o prórroga del plazo previo a su vencimiento, por lo que el plazo queda en 90 días; y tampoco se demostró que alguna de las partes estuvo en disposición de dar un plazo prudente para subsanar los requerimientos del banco que financiaba la compra (hipótesis 1.a.-).

Que respecto de las cadenas de mails entre las partes (documentos 1, 2, 3, 4 y 5 de folio 62, documentos 1, 2 y 3 de folio 64), se desprende que hubo intenciones de poder llevar a efecto el contrato, lo que guarda perfecta relación con lo señalado en el artículo 1546 del Código Civil, en cuanto a la buena fe de las partes para intentar cumplir el contrato.

Que en relación a las declaraciones de los testigos, la demandante presentó Rocía Vidal, quien, a folio 59, expresa que conoció el caso porque tasó la propiedad objeto de la promesa para el Banco Chile, y en síntesis señala que el demandado principal de autos, no cumplió con entregar toda la documentación requerida. En cuanto al testigo Jordán Valdés, señaló que conoce el tema porque desarrolló un anteproyecto para la demandante principal, y en síntesis, señala que la demandada principal no cumplió, se arrepintió y causó perjuicios a la demandante principal. En la confesional, el demandado principal expresa que reconoce que no pudo conseguir el documento pedido, y que entregó las negociaciones a doña Marcela Parada, su abogada, se desistió de la venta porque el plazo estaba vencido. En cuanto a la demandada principal, presentó al testigo Omar Rojas, pero sus dichos no constituyen ningún aporte para esclarecer los hechos, ya que el mismo señala que conoció el contrato 10 días antes de declarar a petición del abogado de la parte que lo presenta, por lo que este testigo no depone sobre ningún hecho, sino que sólo opina del contrato, lo que es irrelevante para el proceso. Y a su vez, la confesional del demandante principal, tampoco aporta nada nuevo.

De esta forma, el incumplimiento en la firma del contrato prometido se debe, según los propios dichos del demandado principal en su absolución de posiciones a que no pudo conseguir un documento, como se expresa en la



«RIT»

Foja: 1

confesional *“Es efectivo que la promesa de compraventa se estableció para que él, la obligación de subsanar en un plazo prudente de reparos a los títulos, por lo mismo lo para acelerar el proceso y hacerlo con suma diligencia contrató a costo suyo una persona que supiera bien de los documentos solicitados y que le confirmó lo que le dijo en reiteradas ocasiones a Ernesto Donoso, que dicho documento no existía y que no era necesario solicitarlo debido al plazo transcurrido desde el remate, la fecha de la promesa de compra”*; es decir, reconoce que era su obligación subsanar los vicios, que en este caso, no eran tal, sino que los requerimientos del Banco financiador del contrato, argumentando que el documento no existía, lo cual no puede ser jurídicamente cierto, ya que se refería a la posesión efectiva de los anteriores dueños, lo que era imprescindible para haber adquirido la propiedad, lo que el mismo reconoce cuando señala que *“Es efectivo que le informó vía wasap, en dos oportunidades a lo menos que estaba intentando conseguir el documento solicitado y que no los podía retirar él, ya que no era heredero de la sucesión a la que fue rematado dicho terreno, y eso fue lo que le informó al Registro Civil”*, de tal manera que dicho antecedente debió existir para poder adquirir la propiedad, y según lo pactado, el demandado principal era el responsable de conseguir los papelas requeridos por la entidad que financiaría la operación.

Además, el propio demandado principal reconoce que contrató una abogada para completar los trámites, pero ello lo hace cuando el plazo ya está vencido, porque aunque el expresa que *“Desconoce fecha exacta pero doña Marcela Parada comunica vía correo electrónico que a contar de esa fecha la comunicación sería directamente con ella, por instrucciones suya, todo para acelerar el proceso de venta”*, del documento 1 de folio 62, como del documento 2 de folio 64, aparece que la abogada doña Marcela Parada, con fecha 6 de septiembre a las 10:32 horas, recién comunica que a *“...partir de ahora, la comunicación para temas legales es conmigo”*, es decir, el demandado principal pone abogado a solucionar el tema de los antecedentes del título, 5 días después de vencido el plazo.

En su confesional, el demandado principal sigue reconociendo hechos que forman parte de la presente discusión, ya que si bien niega en su contestación que se haya desistido, indicó en la confesional que si lo hizo, cuando relató que *“Es efectivo que desistió de la venta, ya que había transcurrido el plazo original de la compraventa y la promitente compradora no había enviado ningún documento solicitando ampliar dicha promesa. Es efectivo que a través de su abogada, comunica el desistimiento de la venta, ya que es imposible obtener un*



«RIT»

Foja: 1

*documento que no existe, y que se le indicó en reiteradas oportunidades*”; además, en esa afirmación indica que comunicó que se desistió a través de su abogada, y según consta en el proceso su abogada comenzó a intervenir con la contraparte el 6 de septiembre, cuando el plazo ya estaba vencido, y por ende se encontraba en mora en sus obligaciones contractuales. En este sentido, no se debe olvidar que según la cláusula quinta de la promesa, en el caso de que el banco que financie, ponga reparos en cuanto a los títulos, además de poder acordar un plazo, se estableció expresamente que correspondía a la vendedora subsanar los reparos, tal como se indica en la oración final de la aludida cláusula, cuando dice en cuanto a los reparos de los títulos que, “...*los cuales deberán ser realizados con suma diligencia, y por cuenta y costo de la promitente vendedora*”.

Que, conforme a lo anteriormente expresado, queda claro que el demandado principal si se desistió del contrato, y si el contrato no pudo ser celebrado fue porque no se acompañaron todos los documentos requeridos por el Banco financista del contrato, que la circunstancia de cumplirse con los requerimientos de un tercero que financie el contrato fue expresamente contemplada en el contrato de promesa, como también se estableció expresamente en el mismo, quien debía satisfacer esos requerimiento; el promitente vendedor.

Así, el promitente vendedor no solicitó prórroga del plazo ni nuevo plazo, siendo éste (el promitente vendedor) quien debía solicitarlo, ya que era necesario para cumplir una condición que sólo él podía cumplir, como era la de poner todos los antecedentes necesarios para el estudio de los títulos, de manera tal que si el mismo reconoce que se desistió del contrato, este desistimiento lo hizo fuera del plazo pactado, sin haber ejercido la facultad de solicitar mayor plazo, y más encima, lo hace diciendo en su confesional que es efectivo que se “...*desistió de la venta, ya que había transcurrido el plazo original de la compraventa y la promitente compradora no había enviado ningún documento solicitando ampliar dicha promesa ...*”; facultad que él no tenía, al contrario, era el promitente vendedor quien debía solicitar el aumento o nuevo plazo, no la promitente compradora, por lo que el demandado principal infringió su compromiso contractual, toda vez que era un compromiso pactado y, además, el plazo estaba establecido en su favor, por lo que le correspondía al demandado probar cualquier otra situación que modificara lo pactado.

Que conforme a lo anteriormente razonado, deberá accederse a la demanda.

DECIMO OCTAVO: Que, habiéndose establecido el incumplimiento contractual por parte de la demandada principal, y habiéndose pactado en la cláusula séptima del contrato de promesa una valuación anticipada de los perjuicios, equivalente al 10%del valor del precio de la venta prometida, deberá





«RIT»

Foja: 1

darse lugar a ella, de conformidad con lo expresado en el artículo 1489 del Código Civil.

DECIMO NOVENO: En cuanto a la demanda reconvenicional, y dando por expresa y literalmente por reproducido lo expuesto en el motivo décimo séptimo, no se ha acreditado en autos que la demandada reconvenicional hubiera incumplido su obligación contractual y, al contrario se probó que el demandado principal y demandante reconvenicional, no cumplió sus obligaciones, deberá rechazarse de plano la demanda reconvenicional, con costas.

Que se hace presente que los demás medios de prueba ya reseñados en autos, en nada alteran lo ya concluido,

Por estas consideraciones y lo señalado en los artículos 1545, 1546, 1489 del Código Civil; 170, 254, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

**I.- QUE SE RECHAZA LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS**, de conformidad con lo expresado en el motivo tercero de autos;

**II.- QUE SE ACOGE LA TACHA DEL TESTIGO SANDOVAL GONZALEZ**, de conformidad con lo expresado en el motivo sexto de autos;

**III.- QUE SE ACOGE LA DEMANDA DE LO PRINCIPAL DE FOLIO 1**, de conformidad con lo expresado en los motivos décimo séptimo y décimo octavo de autos, y en consecuencia se declara:

1.- Que, el demandado Pablo Andrés Binfa Escobar, ya individualizado, incumplió su obligación de suscribir el contrato definitivo de compraventa, dentro del plazo establecido en el contrato de promesa celebrado entre las partes con fecha 01 de junio del año 2018;

2.- Que, conforme a lo anterior, el demandado Binfa Escobar debe cumplir el contrato de promesa entre las partes, de 1 junio de 2018, y en consecuencia debe suscribir el contrato prometido, transfiriendo a la demandante el dominio de la propiedad materia de esta demanda, dentro del plazo de 10 días hábiles desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, bajo apercibimiento de suscribirlo el tribunal en su nombre y representación, transcurrido que sea dicho plazo.

3.- Que, el demandado debe indemnizar los perjuicios por medio del cumplimiento de la cláusula penal pactada entre las partes, por la suma de \$4.500.000, más reajustes e intereses desde la fecha de la mora.

4.- Que se condena al demandado al pago de las costas de la causa.

**IV.- QUE SE RECHAZA LA DEMANDA RECONVENIONAL DEL PRIMER OTROSI DE FOLIO 15**, de conformidad con lo expresado en el motivo décimo noveno de autos, con costas.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, Archívese.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Talca, veintiséis de Junio de dos mil veinte.**



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 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>