

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Coronel
CAUSA ROL : C-605-2020
CARATULADO : HENRÍQUEZ/Inversiones e inmobiliaria Beu
Limitada

Coronel, veintiocho de Febrero de dos mil veintidós

VISTO:

A folio 1 comparece doña **ANGELA DANIELA HENRIQUEZ ZUÑIGA**, cédula de identidad número 16.295.613-2, domiciliada en calle Simón Bolívar, número 40, casa 4, Condominio Los Hualles, ciudad y comuna de Cañete, quien deduce demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual en procedimiento ordinario, en contra de la sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, giro de su denominación, rol único tributario número 76.464.283-K, representada legalmente por doña XIMENA DEL PILAR ARNABOLDI PINO, domiciliadas en calle León Gallo, número 824, de la ciudad y comuna de Temuco.

Funda su libelo en los antecedentes de hecho de derecho que, resumidamente, se pasan a exponer:

En cuanto a **los hechos** señala que con fecha 30 de noviembre del año 2016, celebró un contrato de promesa de compraventa con la demandada de autos, respecto del bien inmueble que se especifica en lo venidero.

La promesa que incide en éstos autos, tenía como finalidad asegurar la compra de su primera vivienda, razón por la cual, llega a cotizar al proyecto habitacional denominado “CONDominio LOS HUALLES DE CAÑETE”, de propiedad de la demandada, el cual fue ampliamente difundido, por distintos medios telemáticos e informativos tales como Facebook, diarios, YouTube, dípticos, etc. Agrega que, conforme a la información proporcionada y viendo que lo ofrecido se ajustaba a sus requerimientos, la demandante adquiere una propiedad en el proyecto referido. Hace presente que fueron puntos determinantes para la toma de decisión de la contratación de marras el hecho de que se trataba –en principio- de un condominio cerrado, con un total de 13 viviendas que se construiría en el denominado Lote 1A-1; y cuyo título de dominio se encuentra inscrito a nombre de la demanda en el registro de propiedad a fojas 929 vuelta, bajo el número 1615 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cañete, correspondiente al año 2016.

Agrega que en el condominio de marras, se ofrecían entre otras cosas, áreas comunes, zonas de juegos para los niños, parques, piscina, todo esto con seguridad adicional y otras características que eran relevantes para el interés contractual tanto de la demandante como de su



Foja: 1

cónyuge. No obstante lo dicho, refiere, esto no se cumplió por parte de la demandada, ya que sólo cumplió con las obligaciones esenciales que incursan en un contrato de compraventa,

En este sentido, expone que con fecha 11 de septiembre del 2017, celebró el contrato de compraventa previamente prometido, ello mediante escritura pública celebrada ante el notario de Cañete don Marcel Mathieu Pommiez Ilufi; instrumento agregado bajo el repertorio n° 1721-2017, e inscrito en el registro de propiedad a fojas 769, número 1278, del Conservador de Bienes Raíces de Cañete del Año 2017, con lo cual se adquiere la propiedad correspondiente a la unidad número CUATRO del proyecto habitacional "Condominio Los Hualles de Cañete" ubicada en calle Simón Bolívar n° 40, de Cañete.

Agrega que el precio total de la vivienda señalada, fue de 3.598 Unidades de Fomento, que a esa fecha fue la suma equivalente a \$ 95.789.842 (noventa y cinco millones setecientos ochenta y nueve mil ochocientos cuarenta y dos pesos).

Expone que a la fecha de esta presentación, por parte de la demandada no se han cumplido una serie de obligaciones contractuales de relevancia en la causa que incidió en la celebración del contrato de marras, éstos incumplimientos entre otros son: solo se han construido 4 casas, entendiendo que solo su casa es la que se ha vendido, y las 3 restantes, están arrendadas. Del mismo modo, nunca por parte de la demandada, se dispuso la construcción de las áreas verdes, juegos, piscina, conserjería, seguridad. Agrega que el condominio donde se erige la vivienda de su propiedad, en los hechos nunca ha existido, puesto que ella y su marido, pasaron más de dos años solos en dichos terrenos, desprotegidos en forma absoluta, puesto que jamás hubo la seguridad, ni menos conserjería que era parte del contrato.

Indica que desde la fecha de la compra de la vivienda a la presente acción, ha debido soportar una serie de incomodidades, entre las cuales, señala la falta de comunicación con el exterior pues que no existe citófono o medio de comunicación, más aún si se considera que existe un portón, el que ha presentado problemas constantes, no funcionando controles, lo que hace que se deba bajar del vehículo para abrir el mismo, con la exposición que ello representa, posibilidad de ser víctima de robo, etc.

Hace presente que todas estas situaciones han sido expuestas, tanto a la dueña de la inmobiliaria, asistente de ventas, post venta, por medio de correos electrónicos, y mensajes telefónicos, desde año 2017 en adelante, teniendo respuestas insuficientes y muchas de ellas sin respuesta.

Refiere que quedará demostrado que la demandada se ha comportado lejana a toda la situación que se viene mencionado, a modo de corolario, la casa habitación de mi propiedad, se encuentra en dicho condominio, que es una sitio amplio, pero abandonado, estando la demandante expuesta a constantes robos, sin poder contar con ayuda incluso de seguridad ciudadana, puesto que al no tener contacto con el exterior, no sabe en qué momento concurren a prestar ayuda o colaboración. Asimismo agrega que actualmente y durante todo el tiempo que ha ocurrido la



Foja: 1

situación sanitaria, no ha podido pedir bienes ni recibir encomiendas, porque la casa habitación está muy distante del camino, el cual no cuenta con comunicación hacia el interior.

A lo anterior agrega que por estar viviendo en un “condominio”, se encuentra obligada al pago de gastos comunes, los cuales, desde un principio, han sido un total desorden, no ajustándose a la normativa correspondiente.

En cuanto **al derecho** señala que la demandada, en su calidad de vendedora del inmueble adquirido, cumplió con la obligación de la esencia que contiene el contrato de compraventa, a saber, artículo 1824 Código Civil: “Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida [...] La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II, por lo cual no estamos en presencia de un incumplimiento que amerite la resolución del acto o contrato expuesto en el presente libelo pretensor.

Previas citas doctrinarias y jurisprudenciales concluye que la indemnización de perjuicios, antes considerado un derecho auxiliar a la hipótesis de resolución o ejecución forzada, procede como un remedio autónomo ante el incumplimiento contractual, encontrando incluso sustento normativo a ello en el artículo 1.591 del Código Civil, norma ubicada en el título XIV relativa al pago. En este orden de ideas, el artículo 1.591 del Código Civil en su inciso segundo señala: “El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban” (el subrayado es nuestro). Si el incumplimiento no es de una obligación de la esencia del contrato, es decir de aquellas que nacen como consecuencia necesaria del contrato, y no pudiendo aplicarse en su extensión el artículo 1.489 del Código Civil, la norma del artículo 1.591 nos permite entender que la obligación contractual que pesaba sobre el deudor no se ha extinto, y se puede -ante un incumplimiento no esencial- ejercer directamente la indemnización de perjuicios, ello con un sustento normativo claro y con el contrato insatisfactoriamente cumplido como fundamento. Así, y en la lógica del artículo 1.591 del Código Civil, el interés contractual del acreedor insatisfecho por medio de la acción indemnizatoria autónoma y su ejercicio, cumpliría un doble propósito: la solución completa de la obligación contraída por el deudor, y la reparación del perjuicio del acreedor ante un incumplimiento insatisfactorio; o, como se señala en el foro del derecho, de “poca monta”, pues “El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban”.

A razón de lo expuesto, expone, el deber de indemnizar por parte de la contraria deriva de un incumplimiento, determinado por la insatisfacción del interés contractual de su parte, que se ha visto compelida a vivir en un lugar que carece de las condiciones que se le ofertaron y que desmejora su calidad de vida.

Agrega que se cumplen los requisitos para que proceda la indemnización de perjuicios y en cuanto a los daños que se demandan estos son: a) daño emergente: éste es aquel real y verificable, y corresponde al valor o precio del bien o cosa que ha sufrido el daño o perjuicio. Esta indemnización corresponde al precio del bien afectado y desvalorizado en la especie ya que, en las condiciones que se encuentra, ha sufrido una desvalorización de a lo menos un tercio de su valor de



Foja: 1

adquisición, lo que en la especie equivale a la suma de \$ 31.929.947 (treinta y un millones novecientos veintinueve mil novecientos cuarenta y siete pesos) o la que este tribunal determine conforme a la prueba rendida y b) el daño moral: El daño moral existe cuando se ocasiona a alguien un mal, perjuicio o aflicción en lo relativo a sus facultades espirituales; un dolor o aflicción en sus sentimientos. En este sentido, agrega que los hechos derivados del incumplimiento, han significado un perjuicio extra-patrimonial, por el que debo ser indemnizada conforme a ley, con una suma no inferior a \$ 30.000.000 (treinta millones de pesos), o la que este tribunal determine con distinto criterio.

Finalmente, por todo lo antes señalado, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de la sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, giro de su denominación, representada legalmente por doña XIMENA DEL PILAR ARNABOLDI PINO, ambas ya individualizadas, acogerla a tramitación y que en definitiva se condene al pago de las siguientes prestaciones:

a) Daño Emergente: por la suma de \$ 31.929.947 (treinta y un millones novecientos veintinueve mil novecientos cuarenta y siete pesos), o la suma que este Tribunal determine con distinto criterio.

b) Daño Moral: por la suma de \$ 30.000.000 (treinta millones de pesos), o la suma que este Tribunal determine con distinto criterio.

c) Todo con reajustes e intereses corrientes que se devenguen desde la sentencia, hasta el pago efectivo de lo que se declare en la causa, y con una ejemplificadora condena en costas.

A **folio 6** se tuvo por interpuesta la demanda y se le dio traslado.

A **folio 15** consta la notificación de la demanda.

A **folio 21** comparece don STEPHANE ANDRE DUBOIS HERRERA, Abogado, por la demandada en autos, INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, quien solicita tener por contestada la demanda dentro de término legal, en razón de los argumentos que, resumidamente, se pasan a exponer:

Señala que el "CONDominio HUALLES DE CAÑETE", es un proyecto desarrollado por su representada, el cual, cuenta con: (i) Permiso de edificación de obra nueva número quinientos cuarenta y dos de fecha treinta de diciembre de dos mil quince, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Cañete; y, (ii) Recepción definitiva de obras de edificación (parcial), número noventa y ocho, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete. Agrega que su representada efectivamente habría celebrado un contrato de compraventa respecto de la unidad N° 4, perteneciente a la primera etapa del Condominio antes señalada; pero que no ha incumplido obligación contractual alguna con respecto vínculo ya mencionado, sino que, al contrario, ha dado fiel cumplimiento a su contrato, no obstante lo anterior, el demandante estima que se le habría vulnerado su interés contractual, debido a que su representada habría incumplido su obligación de



Foja: 1

desarrollar por completo el condominio, cuestión que considera un hecho errado, toda vez que la publicidad del condominio no generó los derechos que pretende el demandante;

Agrega que la demandante solo tiene derechos sobre los bienes pertenecientes a la primera etapa y eventualmente una vez que se construyan las siguientes etapas, tendrá derecho a que se respeten las condiciones ofertadas a éste en la publicidad, pero que no existe plazo en la ejecución de las demás etapas. No obstante lo anterior, indica que su representada se encuentra en actual ejecución de las siguientes etapas, las cuales, no se habrían realizado aun, por circunstancias que han afectado a la ciudad, al país y al mundo.

Expone que no solo no existe un incumplimiento, ni tampoco mora, sino que tampoco existe daño, ya que, la devaluación de la propiedad no es un hecho real o al menos imputable a su representada, y el daño moral reclamado no es indemnizable por el derecho, ya que, no hay una lesión real a un derecho extrapatrimonial.

En cuanto al derecho señala lo siguiente:

Ausencia de mora:

En este sentido indica que las áreas comunes y las etapas siguientes del condominio efectivamente se informaron en la publicidad, sin embargo, no se estipuló un plazo para su ejecución, ya que, el objetivo no era pretender generarle un derecho adquirido o una expectativa al comprador a fecha cierta, sino que, su objeto era única y exclusivamente mostrar las siguientes etapas a ejecutar por la empresa en un tiempo indeterminado, y esa indeterminación y falta de especificidad respecto de las siguientes etapas, debe necesariamente entenderse, como aquella obligación que solo nacerá una vez que se construyan las siguientes etapas o cuando exista certeza de que no se cumplirá – sea por el transcurso del tiempo o por otra causa-, pero en ningún caso como una obligación inmediata, susceptible de constituir en mora a su representada.

Inexistencia de daño:

En este punto señala que no puede existir indemnización sin daño, y que el daño de “devaluación” de la propiedad, es absolutamente falso, y si aquello llegase a ser así, no es imputable a su representada porque la demandante adquirió la propiedad con un crédito hipotecario. Es decir, la propiedad que forma parte de la primera etapa compuesta de 4 casas, fue tasada comercialmente por una institución financiera, agregando que las instituciones bancarias NO efectúan MUTUOS por éste supuestamente formar parte de un condominio de mayor extensión, es decir, no avalúan una propiedad por una mera expectativa;

Por otro lado agrega que formar parte de un proyecto inmobiliario más pequeño, sin lugar a dudas, aumenta su plusvalía, ya que, las personas buscan generalmente mayor privacidad, lo cual, es sinónimo de exclusividad. En aquel sentido, el no continuar con el proyecto solo le generaría un beneficio para el demandante.

Daño moral:

Respecto al daño moral, expone que éste resulta absolutamente improcedente, ya que, para que exista daño moral debe haber efectivamente una afectación a un aspecto extrapatrimonial



Foja: 1

de la víctima del hecho ilícito, y en materia contractual, no todos los contratos generan responsabilidad por daño moral. Agrega, previa cita jurisprudencial, que el demandante reclama una supuesta frustración en el interés contractual, lo cual estima, no es un concepto indemnizable por el daño moral, ya que, aquel aspecto se encuentra cautelado por el contrato, si se interpretara en el sentido contrario, siempre procedería indemnización de daño moral en cualquier relación contractual, ya que, el interés contractual es la motivación de cualquier relación comercial, cualquiera sea el contrato, ya que, sin ésta, no sería necesario celebrar un contrato, ya que, no habría interés.

Concluye que, si fuese de opinión de este tribunal, que efectivamente habría una afectación a un interés extrapatrimonial de la víctima, importante señalar que, el monto demandado resulta absolutamente desproporcionado, primero, debido a que el propio demandante señala aquellos eventuales incumplimientos como de poca monta, segundo, porque la demandante reclama un daño moral de bienes respecto del cual es copropietaria, es decir, ni siquiera es propietaria exclusiva; y tercero indica que con respecto al quantum del daño moral, debemos necesariamente, analizar aspectos objetivos, como lo señala la sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha 9 de diciembre de 2016, que señala que “ *SEXO: Para determinar el quantum del daño extrapatrimonial se debe considerar entre otras aspectos: 1° la entidad naturaleza y gravedad del suceso o acto que constituye la causa del daño; 2 ° la clase de derecho o interés extrapatrimonial agredido; 3° las consecuencias físicas, psíquicas, sociales o morales que se derivan del daño causado; 4 ° su duración y persistencia que impliquen convertirlo en un perjuicio moral futuro; 5° la culpabilidad empleada por la víctima y, 6° las condiciones personales de la víctima, entre otros* ”

Finalmente, previas citas jurisprudenciales, solicita tener por contestada la demanda y en definitiva, rechazar la misma en todas sus partes, con expresa condena en costas.

A **folio 23** comparece FELIPE GABRIEL BEROIZA FUENTES, Abogado, en representación de la parte demandante quien, evacuando el traslado para la réplica conferido a **folio 22**, ratifica lo señalado en el libelo pretensor, agregando que, en un equivocado entendimiento de los hechos, la contraria señala que la acción de incumplimiento contractual estaría desprovista de mora como factor de imputabilidad del retardo en el cumplimiento de la obligación que pesa sobre su parte; señalando, además, que no se habría fijado plazo para la entrega de las obras conexas a la propiedad adquirida por mi mandante.

Señala que de la naturaleza de la obligación, resulta prístino que lo que se ha adquirido fue una propiedad indivisa en un condominio, es decir, una unidad dentro de una cosa común que, dentro de la expectativa contractual que yació en sus mandantes tenía ciertas características: las propias de un condominio. Expone que el asunto no trata sobre un retardo o ausencia de él, sino de la insatisfacción del interés contractual de nuestra parte; y, en este sentido, se puede syndicar un cumplimiento que si bien no esencial, imperfecto, que no tuvo el mérito jurídico de extinguir la obligación de la contraria, debiéndose las indemnizaciones del artículo 1.591 en su inciso segundo señala “El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban” (el



Foja: 1

subrayado es nuestro)., ello en relación al artículo 1.568, que obliga al contratante a entregar lo que reza el contrato, todos del Código Civil; todo ello en relación al artículo 1.546, del mismo cuerpo legal, que impone el deber de buena fe en todas las etapas de cumplimiento de la obligación.

Por lo anterior, solicita tener por evacuado el trámite de réplica, y proveer traslado para la dúplica.

A **folio 26** se tiene por evacuado el trámite de la duplica en rebeldía, y se cita a audiencia de conciliación.

A **folio 31** se llevó a cabo la audiencia de conciliación, la cual no se produce por la inasistencia de la parte demandada.

A **folio 35** se recibió la causa a prueba. Sin perjuicio de ello, el término probatorio se suspende por la contingencia sanitaria y se reactiva a **folio 50**.

A **folio 94** se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Respecto a la tacha del testigo MARTIN BERMEO ROMAN.

La parte demandada ha interpuesto tacha contra el testigo antes indicado, fundada en el artículo 358 N°7 del Código de Enjuiciamiento, pues, a su juicio y con el mérito de las respuesta para la inhabilidad, se colige la existencia de íntima amistad con la demandante.

Evacuado el traslado, la demandante solicitó el rechazo, con costas de la tacha deducida, toda vez que de los dichos del testigo, no es posible inferir la causal de inhabilidad esgrimida por la contraria; haciéndose presente, que el testigo refirió que doña Ángela es amiga de su cónyuge y no de él. Hace presente el hecho que la causal del artículo 358 N°7, para su configuración, requiere que la amistad sea íntima. A razón de lo expuesto, solicita se rechace la tacha con costas, y se proceda a la toma de declaración del testigo, y se le asigne a este el valor probatorio que en derecho corresponde.

SEGUNDO: Que, para una adecuada resolución de la presente inhabilidad conviene citar la norma que la consagra, esto es, el artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, que señala en lo pertinente *“Son también inhábiles para declarar: 7° Los que tengan íntima amistad con la persona que los presenta o enemistad respecto de la persona contra quien declaren. La amistad o enemistad deberán ser manifestadas por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias”*. Además, es útil señalar que la institución de la tacha es excepcional, puesto que la regla general es que toda persona sea hábil para declarar en juicio, lo que lleva consigo una interpretación restrictiva del instituto.

TERCERO: Que, al momento de responder las interrogantes para fundar la tacha, el testigo indicó que conoce a la parte demandante por un tiempo de 6 años, en el día de su matrimonio, agregando que la demandante es amiga de su señora.

Al tenor de aquellas respuestas, este tribunal considerará que el testigo no se encuentra en la causal de inhabilidad invocada a su respecto, pues dicho precepto es claro al indicar que la íntima amistad debe dimanar de hechos graves que la configuren, pero este tribunal no



Foja: 1

estima que la mera circunstancia de conocer a la actora hace 6 años, por el hecho de ser amiga de amiga de su cónyuge, configuren circunstancias graves y poderosas para que el nexo escale de una afinidad a una amistad de ribetes íntimos, por lo que la tacha invocada **será rechazada**, con costas, como se dirá en lo resolutivo.

CUARTO: Tacha del testigo IVÁN ANDRÉS GONZÁLEZ DÍAZ

Que, la parte demandada ha interpuesto tacha contra el testigo antes indicado fundada en el artículo 358, N° 1 del Código de Procedimiento Civil, ya que, en mérito de las respuestas entregadas por el testigo, este sería pariente en segundo grado de afinidad con la demandante, con expresa condena en costas.

Evacuando el traslado la demandada pidió el rechazo de la inhabilidad. Para ello argumentó que el parentesco colateral y el de afinidad siempre comienzan desde el segundo grado, a diferencia de lo que ocurre con la ascendencia y descendencia directa cuyo computo comienza en el primer grado, en el caso del testigo cuya inhabilidad se articula por parte de la demandada no se da en la especie la causal invocada ni se han ofrecido ni señalado por parte del articulista elementos de mérito en apoyo a su incidente, siendo las causales de inhabilidad excepcionales y de aplicación restrictiva, solicita se rechace la tacha y se proceda a la toma de declaración del testigo, asignándosele el valor probatorio que en derecho corresponde.

QUINTO: Que, para una adecuada resolución de la presente inhabilidad conviene citar la norma que la consagra, esto es, el artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, que señala en lo pertinente *“Son también inhábiles para declarar: 1°. El cónyuge y los parientes legítimos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de la parte que los presenta como testigos”*.

Por otra parte es útil indicar lo prescrito en el artículo 31 del Código Civil, el cual señala *“Parentesco por afinidad es el que existe entre una persona que está o ha estado casada y los consanguíneos de su marido o mujer.*

La línea y el grado de afinidad de una persona con un consanguíneo de su marido o mujer, se califican por la línea y grado de consanguinidad de dicho marido o mujer con el dicho consanguíneo. Así, un varón está en primer grado de afinidad, en la línea recta, con los hijos habidos por su mujer en anterior matrimonio; y en segundo grado de afinidad, en la línea transversal, con los hermanos de su mujer.”

SEXTO: Que, el testigo, habiendo sido preguntado si tenía algún grado de parentesco con la demandante de autos, responde que es cónyuge de la hermana de la demandante. En razón de tal afirmación y de las normas precitadas, es posible concluir que el testigo se encuentra emparentado en el segundo grado de afinidad con la demandante de autos, lo cual se califica homologando la línea y grado de consanguinidad de su cónyuge con respecto a la demandada.



Foja: 1

En definitiva, encontrándose el parentesco del testigo circunscrito en los casos señalados en el artículo 358 N°1 del Código de Procedimiento Civil, se resolverá, ha lugar a la tacha, con costas.

SÉPTIMO: Respecto al fondo: A **folio 1** comparece doña **ÁNGELA DANIELA HENRÍQUEZ ZUÑIGA**, cédula de identidad número 16.295.613-2, quien deduce demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual en procedimiento ordinario, en contra de la sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, representada legalmente por doña XIMENA DEL PILAR ARNABOLDI PINO, en virtud de lo resumido en la parte expositiva de esta sentencia.

OCTAVO: A **folio 21** comparece don STEPHANE ANDRE DUBOIS HERRERA, Abogado, por la demandada en autos, INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, quien solicita tener por contestada la demanda dentro de término legal, en razón de los argumentos resumidos en la parte expositiva del fallo.

NOVENO: Que, a **folio 23** se evacuó el trámite de la réplica. A su turno, conferido el traslado para duplicar, la demandada permaneció rebelde ante aquel trámite.

DÉCIMO: Que, a **folio 35** se recibe la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos a probar, los siguientes:

1.- Existencia de las estipulaciones y obligaciones invocadas por el demandante respecto del contrato de compraventa que une a las partes.

2.- En su caso, efectividad que la parte demandada incurrió en incumplimiento de sus obligaciones contractuales. Forma en que se produjo dicho incumplimiento.

3.- En su caso, efectividad de haber sufrido los perjuicios demandados por el actor con motivo del incumplimiento que atribuye al demandado. Especie, entidad y monto de los mismos.

DÉCIMO PRIMERO: Que, para acreditar sus asertos la **demandante** rindió la siguiente prueba:

DOCUMENTAL.

1. Copia de contrato de promesa de compraventa, de fecha 30 de noviembre de 2016, celebrado entre doña ANGELA DANIELA HENRIQUEZ ZUÑIGA e INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA.

2. Copia de contrato de compraventa, de fecha 11 de septiembre de 2017 celebrado entre doña ANGELA DANIELA HENRIQUEZ ZUÑIGA e INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, repertorio N°1721-2017.

3. Folleto publicitario de condominio “Los Hualles De Cañete”

4. Invitación al proyecto condominio “los hualles de cañete”

5. Imágenes referenciales de condominio “los hualles de cañete”

6. Set de 11 fotografías actuales de condominio “los hualles de cañete”

7. Certificado hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones, emitido a fecha 29 de octubre 2021, por Notaria-Conservador de Cañete.



Foja: 1

8. Registro Propiedad inscrito a fojas 929 vuelta, numero 1615, del Registro de Propiedad del Conservador de Cañete correspondiente al año 2016, de propiedad de la demandada, documento emitido a fecha 29 de octubre 2021.

9. Escritura de Reglamento de Copropiedad condominio Hualles de Cañete, de fecha 3 de febrero de 2017.

10. Inscripción de Reglamento de copropiedad condominio Hualles de Cañete, inscrito a fojas 26, número 41, del año 2017, del Registro de hipotecas y gravámenes, conservador de Cañete.

11. Complementación y rectificación de Reglamento de copropiedad condominio Hualles de Cañete, de fecha 2 de marzo de 2017.

12. Informe Psicológico emitido por Luis Silva Fuentes, Psicólogo, en Temuco, el 7 de diciembre de 2021.

13. Certificado de avalúo Fiscal rol 00220 – 00227 comuna de Cañete

14. Copia autorizada plano condominio los Hualles de Cañete

15.- Set de 15 fotografías del Condominio Los Hualles de Cañete, tomadas con fecha 28 de octubre de 2021.

TESTIMONIAL.

Depusieron en la presente causa los siguientes testigos:

1.- DON LUIS FÉLIDO SILVA FUENTES, C.I. 18.929.774-2, quien respecto **al punto tres** señaló que el daño moral que ha tenido doña Ángela producto de la compra del inmueble, fue producto de diversos síntomas a nivel psicológico que han repercutido en su calidad de vida, depresión, estrés, que han afectado su vida laboral, social, esto hace que sus relaciones sean más conflictivas producto de la postura que ella tiene, producto de todo este contexto de la compra del inmueble, se ha visto expuesta a mucho estrés. Entonces este estrés hace que tenga relaciones más conflictivas, su vida se ha visto expuesta, y esto genera patologías de comorbilidad con síntomas depresivos, inclusive se podría hablar de un trastorno de depresión mayor, producto de los criterios que se han cumplido producto de lo que ella ha manifestado hasta la fecha.

Repreguntado el testigo expone que llegó a las conclusiones mencionadas precedentemente mediante la aplicación de un instrumento estandarizado llamado DAAS 21, este instrumento mide sintomatología depresiva de ansiedad y estrés.

Contrainterrogado el testigo señala que observa la presencia de la sintomatología por más de dos semanas; pérdida de peso; afectación en el ámbito sexual, de la libido, sensación de vulnerabilidad, pérdida de interés por realizar actividades que habitualmente son atractivas para ella, falta de sueño, desmoralización, pérdida en el ámbito social con amigos.

2.- DON MARTIN BERMEO ROMAN, C.I 14.760.544-7. Respecto al punto de prueba **número uno** señala que la primera vez que la demandada y su cónyuge fueron a su casa, les comentaron que habían comprado una casa en condominio en Cañete, que era una casa bonita, grande, con áreas verde, un proyecto de trece casas, con buena seguridad y accesibilidad, eso los llevo a comprar la casa, de hecho le mostraron el proyecto por Facebook y eso fue antes que se la



Foja: 1

entregaron, incluso lo invitaron a ver la casa. Se juntaron temprano pero costó comunicarse con ellos porque la señal desde dentro del portón era baja. Llegando José que es el esposo de Ángela, les abre el portón a mano, entrada que al principio era de tierra, gravilla, y después unos adoquines, la casa es bonita, estuvieron todo el día, y ahí José, con quien el testigo más habló, le comentó de la casa y el testigo le indicó que la casa no se parece en nada al proyecto, habían escombros frente a su casa, se supone que al frente tendría una plaza, y solo había un terreno. Concluye señalando que Ángela y José se ven muy afectados por parte de quienes les vendieron un proyecto, el orden, la limpieza es distinto, cuando fue rara vez vio un cuidador, pero si una vez vio que entraron y pasaron al terreno colindante, y se fueron a los 20 minutos, se los comentó y le dijeron que seguramente eran de la constructora, pues ellos tampoco tienen información respecto a quienes entraban. Eso se planteó la idea de lo que compraron versus lo que realmente tienen.

Repreguntado el testigo señala que se nota y se ven muy afectados anímicamente, ellos eran más sociables, salían más, se alejaron bastante producto que no tienen esa seguridad, se han alejado de muchas personas, de sus familiares también. Ella ha tenido ataques de pánico, angustia, y ha tenido que pedir licencia, esto de la casa es invivable, le afecta demasiado, le afecta en lo laboral, presentar licencias es algo que no le gusta, pero no sabe qué hacer, con las licencias le vinieron otros problemas, tuvieron que reajustarse, el pago de la licencia llega en unos tres o cuatro meses.

Contrainterrogado el testigo, y consultado sobre las razones que hacían sentir inseguridad a la demandada de autos señala que una malla separaba el sitio de la actora con el sector colindante, donde quedaba un descampado, después venía la entrada vehicular de la casa, y ahí no había nada, era un descampado, al frente estaban los escombros de la construcción, el portón no funcionaba. Ella decía estoy en mi propia casa, pero no tengo la tranquilidad, La inseguridad era que estaba solo su casa, no era lo que ella quería comprar, no tenía vecinos, eso le produjo esa ansiedad, pues pasaron los días y no había movimiento en el proyecto. Las otras casas estaban botadas, ella compro la idea del condominio, la idea que al frente había una plaza, y al frente no hay plaza, al principio le hacía bromas “vamos a jugar a la plaza”, con el tiempo ya no podía hacer esas bromas. En estos momentos no es un condominio, es un terreno con casas.

CONFESIONAL.

A folio 86 prestada por parte del demandada doña XIMENA DEL PILAR ANABOLDI PINO, en representación legal de SOCIEDAD INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LTDA., quien previamente juramentada es interrogada al tenor del pliego de posiciones contenido en sobre cerrado a folio 58.

A su turno, la parte **demandada** rindió la siguiente prueba:

DOCUMENTAL.

1.-Contrato de construcción por administración entre Inversiones e Inmobiliaria Beu Limitada y Nómade Arquitectura y Construcción SpA, de fecha 30 de agosto de 2021.



Foja: 1

2.- Documento denominado informe obra segunda etapa condominio Los Hualles Cañete de fecha Junio 2021.

3.- Copia de contrato de promesa de compraventa de fecha 29 de octubre de 2021, entre Inversiones e Inmobiliaria Beu Limitada y Jacqueline González Mourguet.

4.- Certificado N°1880 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Cañete, otorgado con fecha 10 de noviembre de 2021.

5.- Informe Tasación Urbana de fecha 27 de junio de 2017 realizado por Banco de Chile.

CONFESIONAL.

A folio 81 consta declaración prestada por parte del demandante doña ANGELA DANIELA FRANCISCA HENRIQUEZ ZUÑIGA, C.I 16.295.613-2, quien previamente juramentada es interrogada al tenor del pliego de posiciones contenido en sobre cerrado a folio 56.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, la teoría del caso de la actora se sustenta en una eventual responsabilidad que le cabría a la parte demandada producto de supuestos incumplimientos contractuales calificados por la demandante como no esenciales, y que consisten, a grandes rasgos, en la ausencia de medidas de seguridad, de infraestructura y de mobiliario destinado a las áreas comunes que circundan al inmueble que la actora compró a la SOCIEDAD INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LTDA. Por lo antes señalado, doña ANGELA DANIELA FRANCISCA HENRIQUEZ ZUÑIGA solicita se condene a la empresa referida a que le indemnice los perjuicios sufridos producto de estas omisiones, mediante el pago de las sumas señaladas en la parte expositiva de este fallo.

DÉCIMO TERCERO: Que, se ha entendido doctrinariamente que la indemnización de perjuicios en materia contractual consiste en *“el derecho que la ley otorga al acreedor para obtener del deudor el pago de una cantidad de dinero equivalente al beneficio pecuniario que le habría reportado el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de la obligación”* (René Ramos Pazos *“De Las Obligaciones”*, Tercera Edición, página 239). En este sentido, cabe también hacer presente cuales son los elementos constitutivos de dicha indemnización, estos son: **a)** Incumplimiento del deudor; **b)** Perjuicio del acreedor; **c)** Relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios; **d)** Imputabilidad del deudor (dolo o culpa); **e)** Que no concurra una causal de exención de responsabilidad, y **f)** Mora del deudor. Los elementos antes señalados son copulativos, lo que quiere decir que la falta de uno de ellos impide la procedencia de la indemnización de perjuicios. Además, la prueba de los mismos le incumbe al actor, ello por aplicación del artículo 1.698 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO: Conforme a lo anterior, el primer elemento a considerar será el Incumplimiento por parte del deudor, para lo cual es necesario delimitar bajo qué términos se obligaron mutuamente las partes.

DÉCIMO QUINTO: En virtud de la prueba rendida en estos autos, este Tribunal ha llegado a la convicción de que las partes se encontraron ligadas contractualmente por dos actos sucesivos, cuales son el contrato de promesa de compraventa de fecha 30 de noviembre 2016, y el



Foja: 1

contrato de compraventa propiamente tal, de fecha 11 de septiembre de 2017, ambos celebrados entre doña ANGELA DANIELA HENRIQUEZ ZUÑIGA e INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA y acompañados a folio 1 de estos autos, no impugnados ni objetados por la contraria.

DÉCIMO SEXTO: Respecto del primero, puede afirmarse que no existen obligaciones pendientes nacidas de dicho contrato, toda vez que su objeto era la celebración de la compraventa, la que finalmente se concretó con la escritura de fecha 11 de septiembre de 2017 suscrita por las partes de este juicio, razón por la cual la promesa que figuraba en la mencionada convención debe entenderse cumplida. Lo anterior se encuentra ratificado por la cláusula sexta del contrato prometido, donde las partes dan por cumplida cualquier promesa previa pendiente entre ellas referente al inmueble objeto del contrato.

DÉCIMO SEPTIMO: Lo medular en este caso será determinar si existe, por parte de INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, algún incumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato de compraventa celebrado con fecha 11 de septiembre de 2017, y conforme a ello establecer si se cumple con el primero de los requisitos para la procedencia de la indemnización de perjuicios, conforme lo señalado en el considerando décimo segundo.

DÉCIMO OCTAVO: Para los efectos anteriores, conviene citar la cláusula segunda del contrato en comento, la cual señala: “ *por el presente instrumento, la compañía INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, representada legalmente por doña XIMENA DEL PILAR ANABOLDI PINO, vende, cede y trasfiere a doña ANGELA DANIELA FRANCISCA HERNÍQUEZ ZUÑIGA, quien a su vez compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad consistente en la Unidad correspondiente a la casa número CUATRO del “CONDOMINIO HUALLES DE CAÑETE”, ubicada en calle Simón Bolívar número cuarenta, la que según Plano de Planta del Condominio mencionado, tiene una superficie construida de la vivienda de ciento treinta y dos coma setenta y seis metros cuadrados, individualizada en el número veinte de la cláusula primera del presente instrumento.- Se comprenden en la compraventa todos los derechos de dominio, uso y goce que le corresponden en el terreno y demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y al Reglamento de Copropiedad del Edificio, ...*”. Si bien, lo citado corresponde a un contrato que jurídicamente constituye un título generador de derechos y obligaciones, posteriormente la propia parte demandante refiere que tal título fue inscrito a su nombre a fojas 769, número 1278 el Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Cañete, de lo cual se desprende que operó la tradición y que por tanto se entiende cumplida la obligación central del vendedor cual es, la entrega de la cosa.

DÉCIMO NOVENO: Respecto a las obligaciones no esenciales que la demandante refiere incumplidas, resulta dificultoso para este tribunal vislumbrar la fuente de las mismas, sobre todo atendido el tenor literal de la cláusula tercera del contrato de compraventa, donde la compradora declara conocer y aceptar el estado en que se encontraba la propiedad al momento de suscribir el contrato. Aún en el entendido de que parte de las obligaciones recayeran sobre cosa futura en virtud de lo establecido en el artículo 1813 del Código Civil, y que tal venta fuese hecha



Foja: 1

bajo la condición de que dichos objetos existan con posterioridad, mal podría constatarse el incumplimiento de tales obligaciones debido a que no existe un plazo dentro del cual dichas obligaciones deban cumplirse. Lo anterior se encuentra reafirmado por la propia demandante quien en la absolución de posiciones de folio 81, respondiendo a la pregunta Número 4, señala que jamás le fue informado ningún plazo por parte de la empresa inmobiliaria para la conclusión de las obras. Por otro lado, tampoco resulta pertinente declarar como incompleto lo entregado por el vendedor, a la luz del artículo 1.591 del Código Civil, toda vez que en la cláusula quinta de la referida convención, la parte compradora declara expresamente haber recibido a su entera conformidad la propiedad objeto del contrato y de acuerdo a la prueba allegada a estos autos no fue posible tener por acreditado que el contenido de la prestación fuese distinto al que finalmente fue entregado por el vendedor.

VIGÉSIMO: Conforme a lo anterior, este tribunal tiene por no cumplido el primero de los requisitos de la indemnización de perjuicios, referidos en el considerando décimo tercero, razón por la cual no se emitirá pronunciamiento respecto de los demás requisitos, por ser esto inoficioso.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, el resto de la prueba, debidamente analizada, no altera lo razonado previamente, pues no permitió precisar cuáles fueron concretamente las obligaciones incumplidas por parte de la empresa *INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA*, por el contrario, estuvo encaminada a acreditar el daño sufrido por la demandante como consecuencia de la insatisfacción posterior a la compra.

Por estas consideraciones, visto lo dispuesto en los artículos 1.551, 1.556, 1.557 1.698, del Código Civil, 254, 358 N° 1 y 7 del Código de Procedimiento Civil y demás normas aplicables, se resuelve:

- I) Que, **se rechaza** la tacha interpuesta a folio 88 en contra del deponente MARTIN BERMEO ROMAN, con costas.
- II) Que **se acoge** la tacha interpuesta a folio 88 en contra del deponente IVÁN ANDRÉS GONZÁLEZ DÍAZ, con costas
- III) Que, **se rechaza en todas sus partes** la demanda de indemnización de perjuicios de folio 1 interpuesta por parte de doña ANGELA DANIELA HENRIQUEZ ZUÑIGA en contra de doña INVERSIONES E INMOBILIARIA BEU LIMITADA, representada por doña XIMENA DEL PILAR ARNABOLDI PINO.
- IV) Que, no se condena en costas al demandante por litigar tener motivos plausibles para litigar.

Notifíquese, regístrese y archívese si no se apelare.

Rol C- 605-2020



C-605-2020

Foja: 1

Resolvió doña **ALEJANDRA MAGALY CAROLINA DIAZ SERRA**, Secretaria Titular del Segundo Juzgado de Letras de Coronel, subrogando legalmente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Coronel, veintiocho de Febrero de dos mil veintidós**

