

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-3372-2020
CARATULADO : LOBO/BOSQUE URBANO SPA

Concepción, diez de enero de dos mil veinticuatro.

VISTO:

Que en folio 1, con fecha 5 de junio de 2020, comparecieron doña **PILAR RODRÍGUEZ PEÑA** y don **FELIPE LOBO QUILODRÁN**, ambos abogados, con domicilio para estos efectos en Concepción, calle Cochrane N° 366-B, interponiendo **DEMANDA DE CUMPLIMIENTO FORZADO DE OBLIGACIÓN CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS** en contra de **SOCIEDAD BOSQUE URBANO SpA**, del giro inmobiliario, representada por don Mario Rodrigo Rosas Gutiérrez, ingeniero, ambos domicilios en calle Carriel Norte, Lote 9 A1, Talcahuano.

Fundaron dicha demanda, en que el 29 de marzo de 2016, firmaron una promesa de compraventa para la adquisición de un departamento cada uno, los que estarían ubicados en el inmueble de propiedad de la demandada, denominado Bosque Urbano, ubicado en la comuna de Concepción, calle Chorrillos N° 1102, del sector Barrio Universitario.

En el caso de doña PILAR RODRÍGUEZ PEÑA, se le prometió vender el departamento N° 402, del Edificio N° 2, del denominado “Condominio Bosque Urbano”, que la sociedad demandada encomendó construir a un tercero, en el inmueble individualizado. La promesa de compraventa se firmó ante el Notario de Talcahuano, don Gastón Ariel Santibañez Torres, con fecha 5 de abril de 2017, y una copia fue agregada al final del Registro de Instrumentos Públicos del mismo Notario, bajo el N° 148, Repertorio N° 647/2017.-

En el caso de don FELIPE LOBO QUILODRÁN, la demandada prometió venderle el departamento N° 412, del Edificio N° 2, del denominado “Condominio Bosque Urbano”. La promesa de compraventa se firmó ante el mismo Notario y con idéntica fecha, agregándose una copia al final del Registro de Instrumentos Públicos del mismo Notario, bajo el N° 146, Repertorio N° 645/2017.-

Indicaron que en ambas escrituras de promesa de compraventa se acordó que la compraventa definitiva se otorgaría, a más tardar el 30 de diciembre de 2018,



a las 12 horas en la Notaría Santibañez de la comuna de Talcahuano, pero transcurrido el plazo señalado, la empresa demandada no concurrió a firmar la escritura prometida, por lo cual solicitaron a dicho Notario certificar que desde el 5 de abril de 2017 hasta el día 30 de diciembre de 2018, no se celebró ninguna escritura de compraventa entre ellos y la sociedad Bosque Urbano SpA.; y que se pactó que la parte que se constituyere en mora de celebrar el contrato de compraventa prometido pagaría a la parte cumplidora, a título de cláusula penal, el equivalente al diez por ciento del precio prometido, según el valor de la unidad de fomento a la fecha del pago efectivo, alcanzando en ambos casos dicho diez por ciento a la suma de 134,2 unidades de fomento, por cada departamento prometido vender.

Por último citaron normas legales en las que fundan su acción.

En mérito de lo expuesto, y disposiciones legales que invocaran, pidieron tener por interpuesta demanda de cumplimiento forzado de la obligación con indemnización de perjuicios en contra de la sociedad BOSQUE URBANO SpA, representada por don Mario Rosas Gutiérrez, ambos ya individualizados, acogerla en todas sus partes y en definitiva declarar:

1) Que la demandada SOCIEDAD BOSQUE URBANO SpA, se encuentra en mora de cumplir su obligación de vender a doña PILAR MARIANELA RODRÍGUEZ PEÑA, el departamento 402 del Edificio N° 2, del denominado “Condominio Bosque Urbano”.

2) Que la demandada SOCIEDAD BOSQUE URBANO SpA, se encuentra en mora de cumplir su obligación de vender a don FELIPE EDUARDO LOBO QUILODRÁN, el departamento 412 del Edificio N° 2, del denominado “Condominio Bosque Urbano”.

3) Que se apremie a la deudora SOCIEDAD BOSQUE URBANO SpA para que cumpla forzosamente su obligación de vender a doña PILAR MARIANELA RODRÍGUEZ PEÑA, el referido departamento 402, fijándose un plazo prudencial para ello no superior a 30 días hábiles desde la fecha de la sentencia o el plazo mayor que se determine.

4) Que se apremie a la deudor SOCIEDAD BOSQUE URBANO SpA, para que cumpla forzosamente su obligación de vender a don FELIPE EDUARDO LOBO QUILODRAN, el referido departamento 412, fijándose un plazo prudencial para ello no superior a 30 días hábiles desde la fecha de la sentencia o el plazo mayor que se determine.

5) Que se condene a la demandada al pago de la suma de 134,2 unidades de



fomento, a cada uno de los demandantes, a título de indemnización de perjuicios por la mora, más los intereses corrientes que se devenguen desde la presentación de la demanda hasta el pago efectivo de la indemnización.

6) Que se condene a la demandada a pagar las costas de la presente causa.

En folio 8, el 26 de agosto de 2020, en la forma establecida en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en Talcahuano, se notificó la demanda y la resolución en ella recaída.

La demandada no contestó la demanda.

En folio 12, el 25 de septiembre de 2020 se replicó, reproduciendo expresamente lo expuesto en lo principal de la demanda, tanto en los hechos como el derecho.

No se duplicó.

En folio 44, el 20 de abril 2023, se certificó haber llamado a las partes a conciliación, concurriendo sólo los demandantes.

En folio 45, el 21 de abril, se recibió la causa a prueba.

En folio 49, el 24 de octubre de 2023, se citó a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1º) Que conforme a lo consignado en la parte expositiva precedente, los demandantes doña PILAR RODRÍGUEZ PEÑA y don FELIPE LOBO QUILODRÁN, interpusieron demanda de cumplimiento de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, fundándose –en síntesis– en que habiendo celebrado el 29 de marzo de 2016 contratos de promesa de compraventa con la demandada, SOCIEDAD BOSQUE URBANO SpA, respecto de los inmuebles que indican, los contratos prometido no se han celebrado, encontrándose vencido el plazo máximo para su celebración.

2º) Que la demandada no contestó la demanda, razón por la cual ha de entenderse que controvierte todas y cada una de las alegaciones de los demandantes, negando los fundamentos fácticos de la acción dirigida en su contra, como quiera que en la especie se ha producido lo que en doctrina se ha dado en llamar “contestación ficta de la demanda”.

Por lo dicho, la carga de la prueba u onus probandi recae sobre los actores a la hora de justificar su pretensión, conforme la regla contenida en el artículo 1.698 del Código Civil.

Debiendo además hacerse presente, que la valoración de la prueba deberá hacerse conforme a las reglas de la prueba legal o tasada de los artículos 1.698 y siguientes del Código Civil, y 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.



3º) Que conforme a lo expuesto hasta el momento, los fundamentos de la demanda descansan, según manifiestan los actores, en el incumplimiento de los contratos de promesa en que la demandada habría incurrido, por ende, en que las partes se encontraban ligadas por un vínculo de carácter contractual.

Lo anterior es de importancia, porque la norma consagrada en el artículo 1.489 del Código Civil, en que se fundamenta la acción, otorga a los contratantes en los contratos bilaterales, para el caso de incumplimiento por uno de ellos de lo pactado, la alternativa para pedir o la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios. En la especie, los demandantes han optado por pedir el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Conforme a esto, los presupuestos básicos para la procedencia de la demanda entablada, están constituidos por:

- a) la existencia de un contrato bilateral celebrado entre las partes; y
- b) el incumplimiento obligacional del mismo por parte de la demandada.

4º) Que respecto del primer supuesto anotado, los demandantes sostienen haber celebrado contratos de promesa de compraventa con la demandada.

Dichos contratos fueron acompañados por los demandantes en su demanda, los cuales dan cuenta –en lo que resulta pertinente- que con fecha 29 de marzo de 2016, la sociedad BOSQUE URBANO SpA (demandada) prometió vender, ceder y transferir a doña PILAR RODRÍGUEZ PEÑA, quien prometió comprar, aceptar y adquirir para sí, la Unidad o Departamento número 402, y a don FELIPE LOBO QUILODRÁN, quien prometió comprar, aceptar y adquirir para sí, la Unidad o Departamento número 412, ambos del Edificio N° 2, del Condominio Bosque Urbano ubicado en la comuna de Concepción, calle Chorrillos N° 1102, del sector del Barrio Universitario en construcción en ese momento (cláusulas segunda en relación con la primera).

En ambos contratos, el precio de la venta prometida fue la suma de 1.342 unidades de fomento, que los promitentes compradores podrían pagar al contado o con el producto del valor residual de un crédito hipotecario, y ello a más tardar a la fecha de otorgamiento de los contratos prometidos (cláusula tercera).

Los contratos prometidos se otorgarían dentro del plazo de treinta días hábiles contados desde la fecha en que la promitente vendedora comunicare por carta certificada al promitente comprador la circunstancia de haberse agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción los antecedentes que autorizaban la venta de las unidades del edificio. En todo caso las escrituras definitivas de venta deberían otorgarse a más tardar el 30 de diciembre de



2018 (cláusula quinta).

La parte que se constituyere en mora de celebrar los contratos de compraventa prometidos pagaría a la parte cumplidora, a título de cláusula penal, el equivalente al diez por ciento del precio prometido, según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha de pago efectivo (cláusula sexta, párrafo final).

Por último hay que indicar que las firmas de las partes fueron autorizadas ante el Notario Público de Talcahuano don Gastón Ariel Santibañez Torres, con fecha 5 de abril de 2017.-

De este modo, se encuentra suficientemente establecido en autos la efectividad que las partes celebraron los contratos de promesa de compraventa singularizados en la demanda, y, en general, los términos en que se produjo dichas contrataciones.

5º) Que la promesa es un contrato preparatorio a través del cual los contratantes convienen en celebrar otro contrato posterior y definitivo. Esta convención crea para los comparecientes obligaciones de hacer que deben ser cumplidas por las partes.

Además de los supuestos propios de todo contrato, en la promesa deben concurrir otros que son exclusivos de ella, y que como han sido exigidos en consideración a la especie o calidad del acto no pueden faltar, porque su omisión acarrearía la nulidad absoluta de dicho contrato.

Tales requisitos son los que establece el artículo 1.554 del Código Civil, y son:

- a) que la promesa conste por escrito;
- b) que el contrato prometido no sea de aquellos que la ley declara ineficaces;
- c) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato prometido, y
- d) que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falte para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.

6º) Que según se desprende de lo recién expuesto y del mérito de los documentos ya mencionados, los contratos de promesa sub-lite son plenamente válidos por cuanto cumplen con los requisitos de existencia y validez comunes a todo contrato y con los particulares que el artículo 1.554 del Código Civil establece para el contrato de promesa.

En efecto, constan por escrito, no son de aquellos que las leyes declaran



ineficaces, contienen un plazo a contar de una condición (treinta días hábiles contados desde la fecha en que la promitente vendedora comunicare por carta certificada a los promitentes compradores la circunstancia de haberse agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción los antecedentes que autorizaban la venta de las unidades del edificio), y alternativamente un plazo (el 30 de diciembre de 2018) para la celebración del contrato prometido, y en las promesas se especifica debidamente el contrato que se promete celebrar (compraventa).

Cabe indicar que el hecho que el contrato de promesa se celebre por medio de una escritura privada, con sus firmas autorizadas ante Notario, no le resta validez, pues la exigencia de escritura pública nuestro Código Civil la establece propiamente para la venta de inmuebles y no para la promesa.

7º) Que conforme a lo expuesto hasta el momento, pasa a ser un hecho establecido de la causa que las partes se encontraban ligadas por un vínculo de carácter contractual.

Lo anterior es de importancia, porque los fundamentos de la demanda principal descansan, según manifiestan los actores, en el incumplimiento de los contratos de promesa en que la demandada habría incurrido, al no celebrar los contratos prometidos dentro del plazo convenido.

8º) Que la obligación principal de todo promitente comprador es pagar el precio acordado, en el caso de autos conforme aparece de los mismos contratos de promesa, dicho precio debía ser enterado a más tardar en la fecha de otorgamiento de los contratos prometidos, por ende, el cumplimiento de tal obligación estaba sujeto a una condición suspensiva, por tanto, el pago en este caso particular le es exigible a los demandantes sólo al momento de celebrarse los contratos definitivos.

La otra obligación de los promitentes compradores que figura en los contratos, es la entrega de una garantía de seriedad de la oferta. Pero los mismos convenios indican que se cumplió con ella.

En consecuencia, cabe tener a los demandantes como cumplidores de las obligaciones que les imponían respectivamente los contratos de promesa de autos.

9º) Que acorde a lo expuesto, y establecido como se encuentra el vínculo contractual entre las partes y el cumplimiento por parte de los demandantes de sus obligaciones, era a la demandada a quien correspondía justificar, según las reglas del onus probandi, el cumplimiento de las propias.

Como se vio, las partes fijaron para la suscripción del contrato de compraventa un plazo a contar de una condición, y alternativamente un plazo fijo y



determinado (30 de diciembre de 2018), el cual se encuentra vencido con creces.

Y ninguna prueba rindió la demandada a fin de acreditar que pendiente el plazo pactado, concurrió a la firma y otorgamiento de los contratos definitivos que se prometía celebrar, o que estos se hayan celebrado.

En sentido contrario, los actores en su demanda acompañaron certificados emitidos por el Notario Público de Talcahuano, don Luis Carrillo Caro, suplente del titular don Gastón Santibáñez Torres, indicando que entre el período que va del 5 de abril de 2017 al 30 de diciembre de 2018, no se celebró ninguna escritura pública de compraventa entre la demandada y los actores, documento que también permite acreditar la no celebración del contrato prometido.

Luego, no queda más que concluir que la demandada se encuentra en mora del cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo a la normativa del N° 1 del artículo 1.551 del Código Civil.

10°) Que no está de más recordar que conforme al artículo 1.545 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

De acuerdo a este principio, el deudor debe estar llano a cumplir en forma íntegra, efectiva y oportuna todas las obligaciones que el contrato le impone, y el acreedor tiene la facultad de obtener el pago, esto es, la ejecución de la obligación.

El efecto propio y natural de toda obligación es, entonces, la necesidad en que se halla el deudor de darle cabal cumplimiento, por lo que habrá inejecución cuando no se cumpla la obligación, cuando se cumpla imperfectamente o cuando se retarde el cumplimiento (artículo 1.556 inciso 1° del Código Civil).

Por último, y conforme lo prescribe el inciso 3° del artículo 1.547 del Código Civil, la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo, lo que implica que en el caso de la responsabilidad contractual, el sólo hecho que el deudor incumpla su obligación importa una presunción de culpabilidad o, en otras palabras, que probada la existencia de la obligación no es necesario probar que su incumplimiento proviene de culpa del deudor, ya que ésta queda demostrada con el mero hecho del incumplimiento, salvo que se acredite que el incumplimiento no le es imputable, lo que no aconteció en autos.

De este modo, como en la situación sub-judice se encuentra probado el hecho del incumplimiento de la obligación por parte de la demandada, dicho incumplimiento debe reputarse culpable, lo que implica que le es imputable, máxime si nada ha justificado acerca de la existencia de alguna causal de inimputabilidad, por lo que también se encuentra acreditada en la especie la concurrencia del segundo



requisito para la procedencia de la acción deducida.

11º) Que consecuencia de satisfacerse los presupuestos para su procedencia, no cabe sino acceder a la pretensión de cumplimiento formulada por los demandantes, y condenar a la demandada a cumplir con el contrato de promesa convenido, debiendo por ello proceder a celebrar el contrato prometido.

12º) Que respecto de la aplicación de la multa contractual, se accederá también a ello, atendido que las partes expresamente en la cláusula sexta dispusieron que la parte que se constituyere en mora de celebrar el contrato de compraventa prometido pagaría a la parte cumplidora, a título de cláusula penal, el equivalente al diez por ciento del precio prometido, y ascendiendo el precio pactado a 1.342 unidades de fomento, dicha multa corresponde a 134,2 unidades de fomento, con intereses, correspondiendo éstos al interés corriente para operaciones reajustables, y en atención a que el tiempo transcurrido desde la fecha fijada para la celebración del contrato definitivo (30 de diciembre de 2018) hasta el presente momento es superior a un año, dicho interés corriente para operaciones reajustables será el de un año o más.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 1.437, 1.438, 1.439, 1.445, 1.489, 1.535, 1.545, 1.546, 1.547, 1.551, 1.554, 1.556, 1.560 y siguientes, 1.568, 1.698, 1.702 y 1.706 del Código Civil; y artículos 144, 158, 160, 161, 162, 169, 170, 341, 346 y 384 del Código de Procedimiento Civil; se declara:

I.- Que **SE ACOGE**, con costas, la demanda presentada por doña PILAR RODRÍGUEZ PEÑA y don FELIPE LOBO QUILODRÁN en folio 1, el 5 de junio de 2020, y, en consecuencia, se condena a la **SOCIEDAD BOSQUE URBANO SpA**, a cumplir los contratos de promesa de compraventa celebrados con los actores singularizados en la misma demanda, debiendo celebrar los contratos de compraventa prometidos, dentro de quince días hábiles de ejecutoriada que sea esta sentencia.

II.- Que **HA LUGAR**, a la misma demanda en cuanto persigue la aplicación de la multa penal pactada, y en consecuencia se condena a la demandada a pagar a cada uno de los actores por tal concepto, 134,2 unidades de fomento, equivalente al diez por ciento del precio prometido, con intereses, correspondiendo éstos al interés corriente para operaciones reajustables de un año o más, desde la fecha originalmente fijada para la celebración del contrato definitivo (30 de diciembre de 2018) y hasta su pago efectivo.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.



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

Código: JXFVXLPVGHC

Rol 3.372-2020.-

Dictada por doña **PAULINA ASTETE LUNA**, Juez Subrogante del Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. **Concepción, diez de enero de dos mil veinticuatro.**



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

Código: JXFVXLPVGHC