

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Garantía Mejillones
CAUSA ROL : C-15-2022
CARATULADO [REDACTED]

Mejillones, tres de Enero de dos mil veintitrés

VISTOS

1. A folio 1 comparece [REDACTED] representada por el abogado Nicolas Bribbo Amas, ambos domiciliados para estos efectos en [REDACTED] interpone demanda de incumplimiento contractual, resolución de contrato e indemnización de perjuicios con clausula penal en contra de [REDACTED] domiciliado en avenida [REDACTED] Solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 11 de junio de 2021, siendo el demandado el promitente comprador del inmueble ubicado en pasaje [REDACTED] de la comuna de [REDACTED] por la suma de \$100.000.000, escritura de promesa de compraventa fue protocolizada bajo el número 108 del año 2021, y repertorio de N°326 - 2021. Siendo el inmueble propiedad de la demandante, dominio inscrito a fojas 287, bajo el N°277, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mejillones, correspondiente al año 2019, y cuyos deslindes son: al norte: Con pasaje [REDACTED] al sur: Con parte del sitio número seis; al oriente: Con sitio número nueve; al poniente: Con sitio número siete. Acordando además clausula penal. No concurriendo el demandado en el plazo acordado a suscribir la compraventa definitiva dentro del plazo acordado, suscribiendo incluso posteriormente escritura de resciliación de promesa de compraventa sin la voluntad de la demandante, el que en la especie consiste en un desistimiento con sanción del 10% del precio pactado, acordando mutuamente las partes clausula penal ascendiente a \$10.000.000. en subsidio para el caso que se determine que no se aplica clausula penal, la demandante efectivamente sufrió perjuicios morales y lucrocensante ascendiente a \$10.000.000, con daños



emergentes por gastos notariales ascendientes a \$100.000. Cita normas legales y solicita que se declare que la demandada a incurrido en incumplimiento contractual, declarando la resolución del contrato celebrado con fecha 11 de junio de 2021, debiendo indemnizar los perjuicios sufridos por un monto de \$10.000.000 a título de clausula penal, en subsidio de clausula penal solicita \$10.000.000 a título de indemnización de perjuicios lucrocesante y moral, mas \$100.000 por daño emergente. Todo con costas de la causa.

2. A folio 16 se contesta demanda por la demandada debidamente representada por el abogado José Orrego Sánchez, reconociendo la celebración del contrato de promesa de compraventa, expresándose en su contenido que la demandante tenía la calidad de divorciada y era propietaria del inmueble objeto del contrato, sin embargo, la inscripción que rola a fojas 287 número 277 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mejillones del año 2019 registralmente corresponde a una reinscripción, ya que estaba antes inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, a fojas 1882 VTA número 2366 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1999, donde expresa que la demandante se encuentra casada y separada parcialmente de bienes en conformidad al Artículo 150 del Código Civil, por lo que no se cumple con todas las estipulaciones acordadas en escritura de promesa de compraventa, incluyendo los elementos esenciales del contrato de compraventa como son la cosa y el precio debidamente detallados, ya que en la escritura de promesa se expresa que es dueña de la totalidad de los derechos y acciones en el dominio respecto del inmueble, no dando la actora cumplimiento con el numeral 4) del artículo 1554 del Código Civil, de modo que siendo su estado civil divorciada debe constar la renuncia a los gananciales, por lo que la actora es propietaria solo de acciones y derechos sobre el inmueble objeto de la promesa de compraventa, en calidad de comunera con ex cónyuge, incumpliendo la actora el contrato siendo improcedentes las indemnizaciones demandadas. Cita normas legales y solicita el rechazo integro de la acción con costas.

En el primer otrosí deduce demanda reconvencional de incumplimiento de contrato en contra de [REDACTED] cédula nacional de identidad [REDACTED] y pago de clausula penal, solicitando se le apremie para que cumpla con la



obligación de hacer; consistente en la suscripción de un instrumento público de contrato de compraventa de inmueble, por los antecedentes ya expuestos en lo principal, agregando que la demandante reconvencional, para comprar el bien inmueble objeto del presente litigio gestionó un mutuo con su empleadora, CODELCO Chile división Gabriela Mistral, señalándole la empresa el inconveniente con el estado civil de la promitente vendedora, en este sentido se planteó la idea entre los litigantes de resciliar el contrato de promesa por otro, donde la promitente vendedora se obligara culminar sus trámites relativos al divorcio, liquidación de sociedad conyugal o renuncia a los gananciales, tendientes a obtener el 100% de la propiedad sobre el bien raíz, accediendo la demandada reconvencional y solicitando el pago de \$720.000 para la suscripción de la resciliación, depositándose la suma de \$250.000 a la demandada reconvencional, coordinándose por mensajes de WhatsApp la suscripción de este, y, ante la incomparecencia de ella se envió carta certificada informando de la resciliación y que estaba pendiente la firma de ella, encontrándose la demandada reconvencional en mora de cumplir sus obligaciones. Cita normas legales y solicita acoger demandada ordenando 1) Suscribir el contrato de compraventa de inmueble individualizado; 2) Que se obligue dentro de un plazo de 10 días hábiles luego de que la sentencia de autos se encuentre firme y ejecutoriada a que la demandada reconvencional renuncie a los gananciales respecto del inmueble ya señalado; dentro de que el plazo que el Tribunal determine, y o de 10 días una vez ejecutoriada la sentencia, bajo el apercibimiento que procederá en su nombre el Juez del Tribunal; y que se indemnice a la demandante reconvencional en la suma de \$10.00.000.-, conforme a lo estipulado por concepto de cláusula penal por las partes, todo con reajustes e intereses y con expresa condena en costas.

3. A folio 20 consta la contestación de la demandante y demandada reconvencional expresando que ésta es dueña de la totalidad de los derechos y acciones en el dominio respecto del inmueble cuya venta se ha prometido, lo cual equivale a la propiedad íntegra del bien raíz ya que expresa el tenor "totalidad de los derechos y acciones en el dominio", no habiendo cabida para derechos ni acciones de terceros sobre el inmueble, pudiendo el mismo demandante reconvencional formular observaciones en la minuta de contrato, situación



que no realizó, no concurriendo voluntad alguna de la promitente vendedora en la escritura de resciliación suscrita por el promitente comprador, agrega que se niega tajantemente el historial ventilado por la contraria en cuanto a que habría un acuerdo sobre la resciliación del contrato.

4. A folio 28 consta la celebración de comparendo de conciliación con la asistencia del abogado de la parte demandante don Nicolás Bribbo, y el abogado de la parte demandada don Jorge Orrego. El Tribunal llama a las partes a conciliación que no se produce por diferencia de acuerdos.
5. A folio 32 y 39 consta auto de prueba.
6. A folio 81 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que comparece [REDACTED] interpone demanda de incumplimiento contractual, resolución de contrato e indemnización de perjuicios con clausula penal en contra de [REDACTED] [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED] domiciliado en avenida [REDACTED] solicitando solicita que se declare que la demandada a incurrido en incumplimiento contractual, declarando la resolución del contrato celebrado con fecha 11 de junio de 2021, debiendo indemnizar los perjuicios sufridos por un monto de \$10.000.000 a título de clausula penal, en subsidio de clausula penal solicita \$10.000.000 a título de indemnización de perjuicios lucrocesante y moral, mas \$100.000 por daño emergente. Todo con costas de la causa.

SEGUNDO: Que contesta la demandada evacua traslado alegando que es la demandante quien habría incumplido con el contrato prometido, por lo que solicita el completo rechazo de la demandada, con costas. Deduciendo además demandada reconvencional por incumplimiento de contrato solicitando que se acoja la demandada ordenando a la demandada reconvencional 1) Suscribir el contrato de compraventa de inmueble individualizado; 2) Que se obligue dentro de un plazo de 10 días hábiles luego de que la sentencia de autos se encuentre firme y ejecutoriada a que la demandada reconvencional renuncie a los gananciales respecto del inmueble ya señalado; dentro de que el plazo que el Tribunal determine, y o de 10 días una vez ejecutoriada la sentencia, bajo el apercibimiento que procederá en su nombre el Juez del Tribunal; y que se indemnice a la demandante reconvencional en la suma de \$10.000.000.-, conforme a lo estipulado por concepto de cláusula



penal por las partes, todo con reajustes e intereses y con expresa condena en costas. Evacuando traslado la contraria solicita el absoluto rechazo de la demandada reconvenzional.

TERCERO: Que en comparendo de conciliación llamadas las partes a conciliación esta no se produce, declarándose frustrado el llamado a conciliación.

CUARTO: Que se recibió la causa a prueba fijándose como hechos a probar los siguientes.

1.- Relación contractual entre los litigantes. Naturaleza, época, estipulaciones, y prestaciones acordadas.

2.- Efectividad de haberse incumplido las obligaciones contraídas, de acuerdo a las alegaciones de ambas partes. Hechos, pormenores y circunstancias.

3.- Existencia, naturaleza, especie y monto de los perjuicios demandados.

4- Procedencia de la cláusula penal alegada por las partes en demanda principal y demanda reconvenzional, respectivamente. Cuantía de la misma.

QUINTO: Que en cuanto al primer punto de prueba esto es la relación contractual entre los litigantes. Naturaleza, época, estipulaciones, y prestaciones acordadas. Consta en copia de escritura pública contrato de promesa de compraventa repertorio N°326-2021 que con fecha 11 de junio de 2021 se redujo a escritura publica promesa de compraventa compareciendo doña [REDACTED] [REDACTED] como promitente vendedora del inmueble ubicado en pasaje [REDACTED] de la comuna de [REDACTED] dominio inscrito a [REDACTED] bajo el N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mejillones, correspondiente al año 2019, y cuyos deslindes son: al norte: Con pasaje [REDACTED]: Con parte del sitio número seis; al oriente: Con sitio número nueve; al poniente: Con sitio número siete. Siendo el promitente comprador don [REDACTED] [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED] se estableció además que el precio del inmueble seria de \$100.000.000 y que se pagaría mediante crédito hipotecario, acordando la celebración del contrato de compraventa dentro del termino de 90 días a contar de la escritura de promesa de compraventa, pactando clausula penal del 10% del valor del contrato prometido para el caso que alguna de las partes se desistiere de la celebración del contrato,



obligándose la promitente vendedora a vender, ceder y transferir a don [REDACTED] quien prometió comprar, adquirir y aceptar la propiedad objeto del contrato. Instrumento publico que conforme al artículo 1700 del Código Civil hace plena fe en cuanto al hecho de haberse celebrado y a su fecha que corresponde al 11 de junio de 2021. Constando además oficio proveniente de notaria, conservador de bienes raíces y archivero judicial de Mejillones donde expresa la existencia del contrato de promesa de compraventa en los mismos términos ya expuestos.

Consta en autos que comparece en calidad de testigo Luis Vergara Lorca, sin tacha debidamente juramentado quien expresa que "la vendedora es doña Jacqueline, el comparador iba a ser supuestamente Felipe, eso fue a mitad del año pasado supuestamente, y que se retractó de la compra después de 03 meses, habiendo firmado un compromiso de compraventa respecto la propiedad, durante esa fecha el primer mes también estaba interesado don Víctor, pero doña Jacqueline ya tenía un documento firmado de compromiso de compraventa", en este punto conforme expresa el artículo 384 N°1 del Código de Procedimiento Civil dicha declaración siendo testigo imparcial y verídico constituye una presunción judicial, en especial considerando el reconocimiento que efectúan ambas partes ya que sobre este punto la demandante reconoce la celebración del contrato de promesa de compraventa y el demandado principal [REDACTED] reconoce que prometió comprar a doña [REDACTED] el inmueble ubicado en pasaje [REDACTED] de Mejillones, declaraciones que hacen plena conforme al artículo 399 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a que las obligaciones del contrato consistían en que [REDACTED] se comprometía a vender, ceder y transferir el inmueble ubicado en inmueble ubicado en pasaje [REDACTED] de la comuna de Mejillones, y don [REDACTED] quien prometió comprar, adquirir y aceptar la propiedad objeto del contrato, pagando este ultimo la suma de \$100.000.000, mediante crédito hipotecario, todo ello en el plazo de 90 días, bajo sanción de clausula penal equivalente a 10% del valor de la venta.

SEXTO: Que en cuanto al segundo punto de prueba, esto es la efectividad de haberse incumplido las obligaciones contraídas, de acuerdo a las alegaciones de ambas partes. Hechos, pormenores y circunstancias. Conforme al punto de prueba anterior se establecen cuales son las obligaciones contraídas por ambos intervinientes, siendo estas, respecto de doña [REDACTED] se



comprometía a vender, ceder y transferir el inmueble ubicado en inmueble ubicado en pasaje [REDACTED], de la comuna de [REDACTED] y don [REDACTED] quien prometió comprar, adquirir y aceptar la propiedad objeto del contrato, pagando este ultimo la suma de \$100.000.000, mediante crédito hipotecario, todo ello en el plazo de 90 días.

Para efectos de determinar si estas obligaciones fueron efectivamente cumplidas por los intervinientes, cabe destacar que se alega por la promitente vendedora que transcurrido el plazo establecido para la realización de la venta definitiva la promitente compradora no efectuó la compra, por su parte la promitente compradora alega que efectuado el estudio de título por la entidad a cargo del préstamo se determina que la promitente vendedora no tendría la titularidad de los derechos sobre el inmueble.

Conforme se expresa en certificado de dominio vigente doña [REDACTED] es titular de la propiedad ubicada en [REDACTED] a población ampliación [REDACTED] inscripción de dominio de fojas 287 numero 277 año 2019, constando de acuerdo a certificado notarial que dicha propiedad no registra hipotecas, gravámenes o prohibiciones de enajenar. A mayor abundamiento de acuerdo se expresa en reinscripción de venta [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] se reinscribió el dominio de fojas 1882 vuelta N°2366, Antofagasta 13 de julio de 1999, compareciendo doña Rosa [REDACTED], como casada y separada parcialmente de bienes en conformidad al artículo 150 del Código Civil. Destaca que de acuerdo al certificado de matrimonio de doña Rosa [REDACTED] ella se encuentra casada el 20 de septiembre de 1983, mediante régimen de sociedad conyugal, luego por sentencia del Juzgado De Familia 4° Santiago de fecha 03-07-2014 causa rol C-1867-2014 se declaró el divorcio, y solo con fecha 6 de octubre de 2022 ante Notaria, Conservador y archivero judicial de Mejillones doña [REDACTED] suscribe escritura publica de renuncia a los gananciales respecto del matrimonio disuelto por sentencia de divorcio, referido anteriormente, instrumentos públicos que conforme prescribe el artículo 1700 del Código Civil hace plena fe en cuanto al hecho de haberse celebrado y a su fecha, debiendo su contenido ser contratado con los demás elementos probatorios. En este sentido conforme consta en prueba confesional doña [REDACTED] reconoce que adquirió el inmueble ubicado en pasaje [REDACTED]



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

Código: VFYFXDEPTQB

el promitente comprador realizó las gestiones bancarias y con su empleador (Codelco) a fin de obtener el préstamo para financiar el valor de la compraventa del inmueble prometido, acreditando además que intentó la resciliación de la promesa de compraventa.

OCTAVO: Que el contrato de promesa regulado en el artículo 1554 del Código Civil indica que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1ª. Que la promesa conste por escrito; 2ª. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3ª. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4ª. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Además, establece el artículo 1489 del Código Civil que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios. Por su parte el artículo 1552 del Código Civil expresa que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. Es en este punto que cabe resaltar conforme se acredita en considerandos anteriores que la propia demandante principal promitente vendedora declara en promesa de compraventa ser dueña del inmueble objeto del contrato concurriendo en calidad de divorciada, adquiriendo el mismo anteriormente como casada en sociedad conyugal, pero separada parcialmente de bienes conforme al artículo 150 del Código Civil, liquidación de sociedad conyugal que a la fecha no consta en la causa, solo acompañándose en el transcurso del presente pleito escritura pública de renuncia a los gananciales, de este modo tal como alega la demandada principal promitente compradora a la fecha de suscripción de promesa de compraventa y en el periodo acordado por ambos intervinientes de 90 días, mal podría haber cumplido con su obligación de vender, ceder y transferir la propiedad, que se intentaba adquirir de manera íntegra, existiendo evidentemente un incumplimiento contractual, y una falta a los requisitos copulativos del contrato de promesa de compraventa, específicamente al artículo 4ª. "Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las



solemnidades que las leyes prescriban”, ya que la promitente vendedora podría haber subsanado, realizando las diligencias pertinentes para la liquidación de sociedad conyugal y la renuncia a los gananciales, dentro del plazo establecido en el contrato de promesa esto es dentro de los 90 días, a fin de cumplir con sus obligaciones pactadas voluntariamente.

En cuanto al promitente comprador y según establece el artículo 1552 del Código Civil ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos, de la prueba allegada en autos, fue posible tener por acreditado que de parte del demandado principal o promitente comprador se realizaron las gestiones tendientes a cumplir sus obligaciones, ya que como consta en causa, en periodos coetáneos y posteriores a la celebración del contrato de promesa (dentro de los 90 días para suscripción de contrato de compraventa), se efectuaron gestiones ante su propio empleador y entidad bancaria para obtener crédito hipotecario, como se establece en contrato de promesa, y pagar la totalidad de lo acordado, demostrando de este modo que el promitente comprador se allanó a cumplir con sus obligaciones.

Conforme a lo señalado precedentemente se acredita en autos que es la demandante principal o promitente vendedora quien incurre en incumplimiento contractual.

NOVENO: Que en cuanto al punto tercero de prueba sobre la existencia, naturaleza, especie y monto de los perjuicios demandados, cabe tener presente que conforme se expresa en contenido de demandada principal y demanda reconvenicional, dichos perjuicios fueron demandados solamente por la demandante principal, promitente vendedora doña [REDACTED], de manera que determinado en considerandos anteriores que la demandante principal incumplió sus obligaciones en consideración al contrato de promesa de compra venta, se rechazará la partida demandada por ella sobre los perjuicios demandados.

DÉCIMO: Que respecto de la procedencia de la cláusula penal alegada por las partes en demanda principal y demanda reconvenicional, respectivamente. Cuantía de la misma. Cabe precisar que tal como expresa el Código Civil La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal, por



lo que el sentido y alcance de la cláusula penal es regular anticipada y convencionalmente el monto de los perjuicios que podrán cobrarse ante ciertos incumplimientos de las partes que celebran el contrato, en este sentido tal como ha expuesto la doctrina y jurisprudencia, las partes deben haber cumplido su obligación o estar llanas a su cumplimiento como establece el artículo 1552 del Código Civil. Por lo anterior determinando que la demandante principal ha incumplido sus obligaciones no procede la clausula penal solicita por ésta en contra del demandado principal, rechazándose esta acción.

En cuanto a la clausula penal solicitada por el demandante reconvenicional (promitente comprador), cabe considerar que en relación a la opción del acreedor, para cobrar la indemnización o alternativamente la pena, sólo permite una u otra, a menos que haya existido estipulación en contrario. En este sentido conforme se estableció en contrato de promesa de compraventa repertorio N°326-2021 que con fecha 11 de junio de 2021 reducida a escritura pública, prescribe que la cláusula penal corresponderá al 10% del valor del contrato prometido para el caso que alguna de las partes se desistiere de la celebración del contrato, sin indicar expresamente que el contratante diligente pueda demandar conjuntamente clausula penal y cumplimiento forzado, por lo que siguiendo la regla general solo puede solicitarse una de las dos. Siguiendo además lo solicitado por el demandante reconvenicional como petición principal requiere que se ordene la suscripción del contrato de compraventa de inmueble individualizado; y que se obligue dentro de un plazo de 10 días hábiles luego de que la sentencia de autos se encuentre firme y ejecutoriada a que la demandada reconvenicional renuncie a los gananciales respecto del inmueble ya señalado. De este modo habiendo determinado un incumplimiento de contrato solo imputable a la demandada reconvenicional (promitente vendedora), quien además conforme se acreditó en autos que por escritura pública de fecha 6 de octubre de 2022 renunció a los gananciales de la sociedad conyugal, solo cabe acoger la petición principal del demandante reconvenicional ordenando a la promitente vendedora doña [REDACTED] la suscripción del contrato de compraventa definitivo respecto del inmueble ubicado en pasaje [REDACTED], de la comuna de Mejillones, dentro del termino de 10 días de quedar firme y ejecutoriado el presente fallo, rechazando la petición del demandante reconvenicional a titulo de clausula penal, por ser incompatible con lo resuelto.



UNDÉCIMO: Que cada parte pagará sus costas.

Por estas consideraciones y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 1489, 1552, 1554, 1700 y siguientes del Código Civil, artículos 389, 427, 429 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas pertinentes. Se Resuelve:

- I. **SE RECHAZA** íntegramente la demanda de incumplimiento de contrato, indemnización de perjuicios y clausula penal deducida por [REDACTED], cédula nacional de identidad [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED] ya individualizados.
- II. **SE ACOGE, solamente** la acción de cumplimiento forzado de contrato, deducida reconvencionalmente por [REDACTED] [REDACTED], cédula de identidad [REDACTED] en contra de [REDACTED], cédula nacional de identidad [REDACTED] ya individualizados. Ordenando la a la promitente vendedora doña [REDACTED] la suscripción del contrato de compraventa definitivo respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] dentro del término de 10 días de quedar firme y ejecutoriado el presente fallo, rechazando la petición del demandante reconvencional a título de clausula penal.
- III. Que cada parte se hará cargo de sus costas.

C-15-2022

Sentencia dictada por doña Lissete Caimanque Salas, Juez Titular Juzgado de Letras y Garantía de Mejillones.

En **Mejillones**, a **tres de Enero de dos mil veintitrés**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: VFYFXDEPTQB