

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Rengo
CAUSA ROL : C-2097-2019
CARATULADO : [REDACTED]

Rengo, veintitrés de Agosto de dos mil veintitrés

VISTOS:

Que, con fecha 16 de septiembre de 2019, a folio N° 1, compareció don MARCELO ALBERTO CEVAS FUENTES, abogado, cédula nacional de identidad N° 10.150.500-6, domiciliado en calle [REDACTED], Santiago, en representación de doña [REDACTED], labores de casa, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], domiciliada en calle [REDACTED], comuna de Cerro Navia, quien interpuso demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de doña [REDACTED], labores de casa, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] domiciliada en calle [REDACTED], comuna de Malloa, a fin de que se declare: 1.- la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes mediante escritura pública otorgada con fecha 4 de julio de 2019 ante Notario Público don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, Repertorio N° 1.620-19, por incumplimiento de parte de la demandada de su obligación de pago del precio, con indemnización de los perjuicios, cuya determinación de especie y monto solicitó reservar para la etapa de cumplimiento del fallo. 2.- la cancelación de la respectiva inscripción de dominio de fojas 1812 N° 1694 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2019, con la consiguiente resurrección de la inscripción anterior a nombre de su mandante, de fojas 2891 N° 1514 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2010, y la restitución material de la propiedad raíz a su mandante, con las prestaciones mutuas que correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículo 904 y siguientes del Código Civil, dentro del plazo que fije al efecto el tribunal, y 3.- en subsidio y sólo para el improbable evento de que se rechace su petición, el cumplimiento forzado del mismo por parte de la demandada, también con indemnización de perjuicios, cuya determinación de especie y monto solicitó reservar para la etapa de cumplimiento del fallo, con costas.

Al fundar su acción señaló que su representada y la demandada celebraron con fecha 4 de julio de 2019 ante Notario Público don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, repertorio N° 1620-19, un contrato de compraventa sobre el bien raíz consistente en Lote N° 2, resultante de la subdivisión de una propiedad compuesta de casa y sitio, ubicada en Panquehue, de la comuna de Malloa, de una superficie de 300,00 metros cuadrados, y que deslinda como señala en su presentación, mediante la cual su mandante



Foja: 1

le vendió, cedió y transfirió a la demandada la propiedad plena sobre dicho inmueble, pactándose un precio total de \$7.500.000, de los cuales \$1.760.000 se declararon haberse pagado con anterioridad a la suscripción del contrato, al contado y en dinero efectivo, mientras que el saldo \$5.740.000 quedó de pagarse por la compradora en 12 cuotas mensuales y sucesivas, la primera de \$478.337 y las restantes de \$478.333, pagaderas a contar del 4 de julio de 2019 y así sucesivamente, pactándose que la última cuota sería pagada a contar del otorgamiento de la correspondiente escritura de cancelación.

Expuso que la compradora no ha pagado a su mandante ninguna de las cuotas vencidas hasta el momento, acumulándosele 3: 4 de julio \$478.337, 4 de agosto \$478.333 y 4 de septiembre \$478.333, negándose incluso a contestar a las reiteradas llamadas telefónicas.

Señaló que la propiedad fue entregada por su representada a la compradora el mismo día de la suscripción de la compraventa, enterándose que ya se inscribió a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo a fojas 1812 N° 1694 del año 2019, por lo que la obligación de entrega fue plenamente cumplida por su parte.

Añadió que la actitud de la demandada hace presumir a su parte que no pagará el saldo de precio, lo que hace que se vea obligada a demandar. Al respecto citó lo dispuesto en los artículos 1489, 1556 y 1557 del Código Civil.

Con fecha 19 de octubre de 2019, a folio N° 7, consta estampado receptorial que la cuenta de la notificación personal efectuada a la demandada de la demanda y su proveído.

Con fecha 7 de noviembre de 2019, a folio N° 9, compareció doña [REDACTED], dueña de casa, domiciliada en calle [REDACTED], comuna de Malloa, [REDACTED], comuna de Requínoa, contestando la demanda deducida en su contra, solicitando su total rechazo, con costas.

Argumentó que no son efectivos los hechos en que se fundamenta la demanda, toda vez que las cuotas fijadas se encuentran hasta la fecha pagadas en su totalidad, dineros que se cancelaron mediante depósitos a la cuenta Rut de la demandante del Banco del Estado de Chile. Expuso que acordaron de palabra con la actora que se descontarían a su favor la suma de \$1.000.000 por los cuidados que le hizo a un pariente de la demandante, que consideraban de su parte el cuidado de adulto mayor, alimentación, alojamiento, calefacción, etc.

Con fecha 16 de diciembre de 2019, a folio N° 23 se llevó a efecto audiencia de conciliación, con la asistencia de la parte demandante, representada por su abogado don Marcelo Cevas Fuentes, y en rebeldía de la parte demandada. Llamadas las partes a conciliación ésta no se produjo atendida la inasistencia de la parte demandada.



Foja: 1

A folio N° 25, mediante resolución de fecha 19 de diciembre de 2019, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que debía recaer la prueba en autos.

A folio N° 64, mediante resolución de fecha 20 de junio de 2022, , se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con fecha 16 de septiembre de 2019, a folio N° 1, compareció don Marcelo Alberto Cevas Fuentes, abogado, en representación de doña [REDACTED], quien interpuso demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de doña [REDACTED], solicitando se declare: 1.- la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes mediante escritura pública otorgada con fecha 4 de julio de 2019 ante Notario Público don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, Repertorio N° 1.620-19, por incumplimiento de parte de la demandada de su obligación de pago del precio, con indemnización de los perjuicios, cuya determinación de especie y monto solicitó reservar para la etapa de cumplimiento del fallo. 2.- la cancelación de la respectiva inscripción de dominio de fojas 1812 N° 1694 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2019, con la consiguiente resurrección de la inscripción anterior a nombre de su mandante, de fojas 2891 N° 1514 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2010, y la restitución material de la propiedad raíz a su mandante, con las prestaciones mutuas que correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículo 904 y siguientes del Código Civil, dentro del plazo que fije al efecto el tribunal, y 3.- en subsidio y sólo para el improbable evento de que se rechace su petición, el cumplimiento forzado del mismo por parte de la demandada, también con indemnización de perjuicios, cuya determinación de especie y monto solicitó reservar para la etapa de cumplimiento del fallo, con costas.

SEGUNDO: Que, con fecha 7 de noviembre de 2019, a folio N° 9, compareció doña [REDACTED], contestando la demanda deducida en su contra, solicitando su total rechazo, alegando básicamente que el precio de la compraventa está íntegramente pagado, con costas.

TERCERO: Que, con el objeto de acreditar los fundamentos de su pretensión, la parte demandante acompañó los siguientes medios de prueba: *Documental:* 1.- Copia de escritura de compraventa de fecha 4 de junio de 2019, Repertorio N° 1.620-19, celebrada ante don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, Notario Público Titular de Rengo. *Testimonial:* 1.- [REDACTED], cédula nacional de identidad N° [REDACTED], contador, domiciliado en [REDACTED], departamento [REDACTED] comuna de Ñuñoa.

CUARTO: Que, por su parte la demandada rindió la siguiente prueba: *Documental:* 1.- Comprobante de giro de fecha 4 de julio de 2019. 2.- Comprobante de depósito en efectivo de fecha 23 de agosto de 2019. 3.- Comprobante de depósito en



Foja: 1

efectivo de fecha 22 de octubre de 2019. 4.- Comprobante de depósito en efectivo de fecha 5 de noviembre de 2019. 5.- Comprobante de depósito en efectivo de fecha 27 de noviembre de 2019. 6.- Comprobante de depósito en efectivo de fecha 30 de diciembre de 2019. 7.- Comprobante de giro de fecha 30 de diciembre de 2019. 8.- Comprobante de depósito en efectivo de fecha 22 de enero de 2020. 9.- Copia de certificación efectuada con fecha 12 de mayo de 2020, en causa ROL C-2097-2019 seguida ante el 1° Juzgado de Letras de Rengo. *Testimonial*: 1.- [REDACTED], cédula nacional de identidad N° [REDACTED], dueña de casa, domiciliada en [REDACTED], comuna de Malloa. 2.- [REDACTED], cédula nacional de identidad N° [REDACTED], mecánico automotriz, domiciliado en [REDACTED], comuna de Malloa. *Confesional*: [REDACTED]

QUINTO: Que, atendida la acción ejercida en autos, resulta preciso citar lo dispuesto en el artículo 1793 del Código Civil *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio”*. Por su parte, el artículo 1545 del mismo cuerpo legal señala *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. Ahora bien, el artículo 1489 del mismo Código dispone *“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”*.

SEXTO: Que, en razón de las normas citadas, la resolución de contrato que pretende la actora tiene su fundamento jurídico en la institución de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1489 del Código Civil; citado precedentemente, la que va envuelta en todo contrato bilateral y que tiene por objeto dejar sin efecto un contrato nacido válido a la vida jurídica; sin vicio, por un hecho futuro e incierto, a saber, el incumplimiento de lo pactado por uno de los contratantes. Así las cosas, ante un incumplimiento imputable del deudor, la norma citada otorga al acreedor un derecho alternativo, esto es, exigir el cumplimiento forzado o pedir su resolución, además de la indemnización de perjuicios.

En este sentido, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1489 del Código en estudio, tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado que, para que proceda la acción resolutoria es menester la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) que se trate de un contrato bilateral, b) que haya incumplimiento imputable de una obligación, c) que quien la pida haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación; y d) que sea declarada por sentencia judicial.

SÉPTIMO: Que, en cuanto a la concurrencia del primer requisito, esto es, que se trate de un contrato bilateral, es preciso indicar que la condición resolutoria tácita no



Foja: 1

corresponde a todos los actos jurídicos, sino sólo a los contratos, y dentro de éstos a los que son exclusivamente bilaterales, es decir, actos jurídicos que generan obligaciones recíprocas entre las dos partes contratantes, lo que significa que la obligación de una de las partes ha sido establecida en favor de la otra, y la obligación de esta última ha sido establecida en favor de la primera, por lo que ambas partes han de ser simultáneamente acreedoras y deudoras recíprocas.

Así las cosas, del mérito de la copia del contrato de compraventa acompañado por la actora a folio N° 1 y 39, ponderado de conformidad a lo previsto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 1702 del Código Civil, hace plena prueba de la existencia de un contrato de compraventa celebrado entre doña [REDACTED], en calidad de vendedora, y doña [REDACTED], en calidad de compradora, celebrado con 4 de junio de 2019, ante Notario Público de Rengo don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, respecto del inmueble denominado Lote Dos, resultante de la subdivisión de una propiedad raíz compuesta de casa u sitio, ubicada en Panquehue, comuna de Malloa, de una superficie de 300,00 metros cuadrados. Que, en mérito de la cláusula tercera del contrato en estudio, se tiene por acreditado además que, el precio total de la compraventa ascendió a la cantidad de \$7.500.000, precio que se pagaría de la siguiente forma: a) \$1.760.000 pagados con anterioridad al contrato, al contado y en dinero efectivo, y b) el saldo de \$5.740.000, que sería pagado por la compradora en 12 cuotas mensuales y sucesivas, debiendo ser pagada la primera de ellas el día 4 de julio de 2019, por la suma de \$478.337, y las 11 cuotas restantes por la suma de \$478.333, dejándose constancia que el pago de la última cuota sería contra escritura de cancelación.

Que, atendido lo señalado en el párrafo que antecede, se tendrá por asentada la existencia de un contrato de compraventa celebrado entre las partes de autos y por acreditada la concurrencia del primer requisito de procedencia de la acción resolutoria.

OCTAVO: Que, en cuanto al segundo requisito de la acción ejercida en autos, esto es, el incumplimiento imputable de la obligación, la demandante alega en su libelo que la demandada/compradora no ha pagado, al momento de presentar su acción, ninguna de las cuotas vencidas hasta dicho momento, acumulándose 3, a saber, cuotas de fecha 4 de julio, 4 de agosto y 4 de septiembre.

NOVENO: Que, en este punto, resulta preciso detallar que el incumplimiento imputable al deudor, puede ser total o parcial, y se verifica cuando no se ha cumplido íntegramente una obligación, o cuando se ha cumplido imperfecta o tardíamente, y en cuanto a la imputabilidad del mismo, éste consiste en que éste debe ser voluntario y atribuido a dolo o culpa del deudor.

DÉCIMO: Que, así las cosas, atendido el contrato convenido por las partes, una de las principales obligaciones del comprador es la de pagar el precio convenido, el que en la especie quedó asentado que éste ascendía a la suma total de \$7.500.000, precio que se pagaría: a) \$1.760.000 pagados con anterioridad al contrato, al contado y en dinero



Foja: 1

efectivo, y b) el saldo de \$5.740.000, que sería pagado por la compradora en 12 cuotas mensuales y sucesivas, debiendo ser pagada la primera de ellas el día 4 de julio de 2019, por la suma de \$478.337, y las 11 cuotas restantes por la suma de \$478.333, dejándose constancia que el pago de la última cuota sería contra escritura de cancelación.

De acuerdo a lo anterior, respecto a la primera parte del precio, éste se pactó al contado y en dinero efectivo, suma que, de conformidad a lo estipulado por las partes al momento de celebrar el contrato, la vendedora declaró haberlo recibido a plena conformidad, por lo que, respecto a este monto no existe discusión.

Ahora, respecto a la cantidad establecida en la letra b), esto es, el saldo de \$5.740.000, pagadero en 12 cuotas mensuales y sucesivas, a contar del 4 de julio de 2019, de conformidad a lo establecido en el artículo 1698 del Código Civil, pesaba sobre la demandada la carga de la prueba, esto es, acreditar el cumplimiento de su obligación. Al respecto, acompañó una serie de comprobantes, 8 en total, 2 de ellos corresponden a comprobantes de “giro” efectuados por la demandada, por lo que éstos no poseen mérito probatorio alguno al respecto, y los otros 6 restantes, corresponden a comprobantes de “depósito” en efectivo realizados en Banco Estado, a la cuenta N° 6929346, que coincide con el R.U.T. de la demandante, por diversos montos, que en total suman \$2.260.000, depósitos efectuados entre el 23 de agosto de 2019 y el 22 de enero de 2020. Asimismo, constan en autos 2 certificados, a folio N° 26 y 66, que dan cuenta de depósitos efectuados en la cuenta corriente del Tribunal, el primero por la suma de \$2.200.000, según consta en boleta de consignación N° 5000615413, de fecha 12 de mayo de 2020 y el segundo, por la suma de \$830.000, según consta en boleta de consignación N° 50009011663, de fecha 08 de noviembre de 2022. Así las cosas, en mérito de los comprobantes de depósitos acompañados y los pagos efectuados por la demandada a la cuenta corriente del Tribunal, no permiten dar por acreditado el pago total, completo y oportuno del precio establecido en la cláusula tercera letra b) del contrato de compraventa, por cuanto, sumados todos ellos alcanzan un monto de \$5.290.000.

Que, en este punto además, si bien es cierto que la demandada alegó en su defensa un supuesto acuerdo de “palabra” con la actora, por medio del cual se le descontaría del precio de venta la suma de \$1.000.000, aquello no resultó acreditado atendido el mérito de las probanzas rendidas en autos, por cuanto la prueba testimonial rendida solo logra confirmar lo ya asentado en autos respecto a la celebración del contrato de compraventa entre las partes, el precio convenido en cuanto al mismo y la modalidad de pago de éste.

Por consiguiente, en virtud de lo razonado precedentemente, ha de concluirse que la demandada no pagó la totalidad del precio establecido en la cláusula tercera letra b) de la compraventa, por lo que, a su respecto, incurrió en incumplimiento de obligaciones, específicamente, la de pagar el precio, lo que equivale a sostener que existe incumplimiento de la obligación contraída por ésta.



Foja: 1

UNDÉCIMO: Que, en cuanto al tercer requisito de la resolución de incumplimiento, esto es, que quien pida la resolución haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación, esto es, que el peticionario debe ser un contratante diligente, requisito que si bien no se encuentra expresamente contenido en el artículo 1489 del Código Civil, se desprende de lo establecido en el artículo 1552 del mismo cuerpo legal, que dispone *“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”*. En la especie, este requisito se tendrá por cumplido, por cuanto no fue discutido ni desvirtuado por la demandada que la actora haya cumplido con la entrega del bien inmueble objeto de la compraventa, además, del mérito de lo declarado por los testigos, es posible acreditar que es la demandada quien se encuentra viviendo en el inmueble sub lite, así las cosas doña [REDACTED] declaró que la demandada *“está a cargo del terreno”*, y don [REDACTED] declaró *“Por parte de la Sra. [REDACTED] se cumplió la entrega de la propiedad una vez efectuada la firma del contrato de Compraventa efectuado en Notaría y tengo conocimiento que ella no regresó al domicilio a retirar sus pertenencias personales ya que se vendió a puerta cerrada”*.

DUODÉCIMO: Que, en cuanto al último requisito de la acción ejercida, esto es, que la resolución sea declarada por sentencia judicial, toda vez que no opera de pleno derecho, corresponderá estarse a lo que se resuelva en lo dispositivo de esta sentencia.

DÉCIMO TERCERO: Que, en virtud de lo razonado en los motivos precedentes, se tendrán por cumplidos los requisitos de procedencia de la acción resolutoria entablada.

DÉCIMO CUARTO: Que, ahora bien, junto con la resolución del contrato, la actora solicitó indemnización de perjuicios, reservándose para la etapa de cumplimiento del fallo su determinación y monto, sin embargo, dicha solicitud será rechazada, por cuanto la parte demandante únicamente menciona haber sufrido perjuicios, más no dice ni explica a qué tipo de perjuicios se refiere, ni tampoco la prueba rendida permite dar por establecido que ésta haya sufrido algún tipo de daño y eventualmente en qué consistiría el mismo, motivo por el cual no podrá darse lugar a dicho concepto.

DÉCIMO QUINTO: Que, finalmente la demás prueba rendida por las partes y no analizada de manera pormenorizada en nada altera lo ya concluido respecto al fondo de la acción deducida.

Por esta consideraciones y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 686, 1437 y siguientes, 1489, 1535, 1545, 1546, 1551, 1559, 1560, 1698, del Código Civil; 144, 160, 170, 254, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; Decreto Ley N°2.695; SE RESUELVE:

I.- Que, SE ACOGE, la demanda interpuesta por doña [REDACTED]
[REDACTED] en contra de doña [REDACTED]



Foja: 1

[REDACTED], sólo en cuanto se acoge la resolución del contrato de compraventa suscrito por las partes el día 4 de junio de 2019 ante don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, Notario Público de Rengo, bajo el Repertorio N° 1620-2019.

II.- Que se ordena la cancelación de la inscripción de fojas 1812 N° 1694 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2019, debiendo quedar plenamente vigente la inscripción anterior de fojas 2891 N° 1514 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2010.

III.- Que, se rechaza la petición indemnizatoria planteada.

IV.- Que, habiéndose accedido a la petición principal, se omite pronunciamiento a la petición subsidiaria.

V.- Que, no se condena en costas a la demandada por no resultar totalmente vencida.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Rol C-2097-2019

Dictada por doña SANDRA CAROLINA HERRERA MENARES, Juez Titular del Primer Juzgado de Letras de Rengo.

Certifico: que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. En Rengo, veintitrés de Agosto de dos mil veintitrés





Sandra Carolina Herrera Menares
Juez
PJUD
Veintitrés de agosto de dos mil veintitrés
11:21 UTC-4



