NOMENCLATURA??: 1. [40]Sentencia??
JUZGADO ???: 8º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL???: C-2202-2022
CARATULADO??: [redacted]/SOCIEDAD INMOBILIARIA A4 SPA.

Santiago, veintidós de Diciembre de dos mil veintidós

VISTOS:

En presentación de folio, corregida en folio 3 del cuaderno de excepciones dilatorias, comparece don Pedro Toledo Barrera, abogado, domiciliado en calle [redacted], comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en representación de doña [redacted], ingeniero constructor, domiciliada en calle [redacted], ciudad y comuna de Copiapó, Tercera Región; quien interpone demanda de resolución del contrato de promesa de compraventa en juicio ordinario de menor cuantía, en contra de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, representada por cualquiera de las siguientes dos personas: don Cristián Manuel Arriaza Contreras, chileno, ingeniero en climatización y don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco, enfermero, todos domiciliados en Camino Carampangue Nº 1270, Condominio Aguas Claras, Etapa Tres, Parcela Nº 48, comuna de Isla de Maipo, Región Metropolitana.

Fundamentando su demanda, señala que el día 04 de octubre del año 2021, las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa en virtud del cual la demandada prometió vender a su representada, el Lote Uno, que forma parte de la subdivisión del inmueble identificado como parte de una propiedad ubicada en calle Gálvez sin número de la comuna de Isla de Maipo, teniendo una superficie aproximada de 385 metros cuadrados.

Según el contrato celebrado entre las partes, la sociedad demandada prometió vender el inmueble a la actora en el precio de $73.000.000, quien lo pagaría de la siguiente forma: a) La cantidad de $4.000.000, que la promitente compradora pagó a la sociedad demandada al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa, mediante transferencia electrónica; y b) La cantidad de $69.000.000, que se pagaría al contado en el acto de la firma del contrato de compraventa definitivo, mediante la entrega de un vale vista.

XRHBXCLXBXX

Indica, que según la cláusula séptima del contrato de promesa objeto de autos, el contrato prometido debería haberse suscrito en el plazo de 90 días corridos, contados a partir del día de la firma del contrato de promesa de compraventa, esto es, a más tardar el día 02 de enero del presente año 2022. Hace presente que en la misma cláusula, las partes señalaron que ese plazo era *"(...) sin perjuicio que las partes de común acuerdo posterguen y/o anticipen la fecha y/u hora de suscripción del contrato prometido"*.

Agrega, que la citada cláusula establece que *"(...) con todo, la celebración del contrato definitivo queda supeditada al cumplimiento previo, copulativo y esencial de las siguientes condiciones suspensivas"*; siendo de cargo de la sociedad demandada las que se expresan a continuación: *"Uno.- que la época de la celebración del contrato prometido, los títulos de dominio del inmueble objeto de este contrato se encuentran ajustados a derecho, esto es conforme a los criterios habituales de prevención en los estudios de título; Dos.- que, a la época de la celebración del contrato prometido el promitente vendedor haya obtenido: a) la aprobación de la subdivisión predial, por parte de dirección de obras de la municipalidad competente o por el organismo que en derecho corresponda; y b) la asignación rol particular correspondiente al Lote Uno objeto de este contrato de promesa de compraventa. Tres.- Que se otorgue factibilidad de luz y agua potable por parte de las instituciones correspondientes, respecto al lote ya singularizado objeto de este contrato. Los plazos de instalación de los servicios mencionados dependerán exclusivamente de las compañías respectivas".*

Pormenoriza que ninguna de estas tres condiciones fue cumplida por la demandada, dentro del plazo convencional que se dieron las partes en el contrato de promesa.

A continuación, refiere a la cláusula octava del contrato de autos, explicando que las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios en caso de incumplimiento, acordando que *"El incumplimiento por cualquiera de las partes contratantes de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, facultará a la parte diligente para pedir el complimiento forzado del contrato o la resolución de esta promesa, con indemnización de perjuicios. Para estos efectos, las partes avalúan anticipadamente dichos perjuicios en la cantidad de $7.300.000".*

En un acápite final, hace mención a que su representada, en conocimiento de que la demandada no daría cumplimiento a las condiciones de la cláusula séptima del contrato que se mencionaron precedentemente, comunicó formalmente a los representantes de la sociedad demandada, por carta certificada de fecha 21 de diciembre

XRHBXCLXBXX

de 2021, su intención de no extender el plazo para que la promitente compradora pudiera dar cumplimiento a las mismas, adicionando que el contrato de promesa estaría sin efecto, solicitando expresamente la devolución de los $4.000.000, además del cheque dejado en garantía por la suma de $7.300.000.

Manifiesta que una vez recibida dicha carta por parte de los representantes de la sociedad demandada, don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco le envió respuesta por el mismo medio, señalando que la sociedad estaba abierta a aceptar la solicitud de desistimiento de la compra, pero aclarando los siguientes puntos: "*1.- el cheque que mencionas en tu correo como garantía no existe. No dejaste cheque en garantía al momento de firmar promesa. 2.- La devolución de la garantía de 4 millones será devuelta una vez que se realice la venta del lote uno, que fue el que dejaste liberado, ya que los fondos de la inmobiliaria se invirtieron en la mejora del loteo y los proyectos de agua potable y electricidad. De la garantía se descontará la redacción y costos asociados a la escritura de resciliación".*

Asevera que el representante de la demandada falta a la verdad en el correo antes mencionado, ya que su representada solicitó a través de correo electrónico -enviado a uno de los representantes de la demandada- el día 09 de noviembre de 2021, que le facilitaran todos los datos del inmueble prometido vender, explicando que ella se refería a su inscripción de dominio particular, y al rol de avalúo para los efectos del pago del impuesto territorial, asignado al mismo por el Servicio de Impuestos Internos, ya que ella a esa fecha ya contaba con crédito hipotecario aprobado en su beneficio por el Banco Itaú.

Explica, que el Banco Itaú le envió una carta de respaldo el día 20 de octubre del año 2021, en que informaba la aprobación de un crédito hipotecario en su favor, razón por la cual antes de concretar el préstamo, el banco debía enviar a su tasador autorizado, para evaluar el inmueble sobre el cual se otorgaría el crédito hipotecario.

Que, no obstante lo anterior, y después de reiterados llamados a los representantes de la sociedad demandada, ninguno de ellos le pudieron otorgar a su representada ni la inscripción de dominio vigente del Lote Uno, ni el rol de avalúo para los efectos del pago del impuesto territorial; antecedentes esenciales sin los cuales era imposible para cualquier banco otorgar crédito hipotecario alguno.

Para abonar sus consideraciones, cita doctrina, de la que concluye que el incumplimiento de la obligación es un hecho objetivo, que se identifica con cualquier

XRHBXCLXBXX

desviación del programa de prestación respecto de la conducta desplegada por el deudor en cumplimiento del contrato.

Como fundamento de derecho, cita los artículos 1489, 1545, 1546, 1556 y 1557 del Código Civil.

Por lo que en mérito de lo expuesto, solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de menor cuantía en contra de la sociedad por acciones Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, representada por don Cristián Manuel Arriaza Contreras y/o don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco, todos ya individualizados, con la finalidad que el Tribunal ordene la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el día 04 de octubre del año 2021, por instrumento privado -cuyas firmas fueron autorizadas ante el notario público de la comuna de Providencia don Alfredo Martín Illanes ese mismo día 04 de octubre de 2021-, más indemnización de perjuicios, cuya especie y monto fue avaluado anticipadamente por las partes en la cláusula octava del mismo contrato de promesa; y de esta manera: **1.-** Declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, obligándola a la devolución del dinero que su representada pagó como anticipo del precio final de compraventa del inmueble materia del contrato, el cual fue entregado por la demandante a la demandada, ascendente a la cantidad de $ 4.000.000, debidamente reajustado desde el día 04 de octubre del año 2021, en que fue entregado, hasta el día en que efectivamente la demandada lo devuelva a su representada; **2.-** Condene a la demandada al pago de la indemnización de perjuicios ascendente a la cantidad de $7.000.000.- monto en el cual las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios del incumplimiento contractual; y **3.-** Condene a la demandada expresamente al pago de las costas de la causa.

Al folio 11, consta notificación personal subsidiaria de la demanda, realizada a don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco en representación de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, con fecha 01 de junio de 2022.

Al folio 6 del cuaderno de excepciones dilatorias, se acogió la excepción dilatoria de ineptitud del libelo en relación a lo dispuesto en el artículo 254 N°4 del Código de Procedimiento Civil, sólo en cuanto a no haberse señalado un correo electrónico de notificación por parte del apoderado de la demandante, lo cual se tuvo por subsanado.

Al folio 18, en lo principal de su presentación, don Mauricio Araneda Bunting, abogado, en representación de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, contestó la demanda, solicitando su total rechazo.

XRHBXCLXBXX

Fundando su defensa, señala que efectivamente las partes suscribieron con fecha 4 de octubre del año 2021, un contrato de promesa compraventa respecto del inmueble denominado Lote Uno; el cual forma parte de la subdivisión del lote uno A del inmueble identificado como parte de una propiedad ubicada en calle Gálvez sin número de la comuna de Isla de Maipo, que cuenta con una superficie aproximada de 385 metros cuadrados totales.

Hace mención a la cláusula séptima del contrato, el cual establece cuatro condiciones copulativas, cuyo incumplimiento dentro de los plazos establecidos para la celebración del contrato prometido daría derecho a una de las partes a poner término al contrato de promesa, quedando liberadas las partes de celebrarlo, sin ulterior responsabilidad; reiterando lo señalado por la actora respecto de la cláusula octava, donde avaluaron de manera anticipada el monto de los perjuicios, estableciendo una cláusula penal por el monto de $7.300.000.

Señala, que también definieron que habría culpa de las partes, si se negaban a suscribir el contrato prometido, no obstante haberse cumplido copulativamente las condiciones ya transcritas, mediando requerimiento por escrito conforme se indicó en el contrato y la debida certificación notarial del cumplimiento de la parte diligente y del incumplimiento de la otra.

Por último, menciona que las partes convinieron de común acuerdo, que de incumplirse el contrato de parte del promitente comprador o de no obtener el financiamiento bancario, el promitente vendedor se encontraría facultado para retener la mitad del monto pagado por el promitente comprador al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa, además de exigir el pago de la diferencia de la indemnización total pactada.

Asevera que su representada cumplió con cada una de las condiciones estipuladas, no siendo efectivo lo expuesto por la actora en orden a no contar el inmueble con sus títulos ajustados a derecho, ni con la aprobación de la subdivisión predial por parte de la dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Isla de Maipo o por el organismo que en derecho corresponda, y no tener la asignación de su respectivo rol de avalúo fiscal.

Expone que fue precisamente la actora quien incumplió la ley del contrato, intentado eludir su responsabilidad, justificándose y amparándose en el hecho de haber remitido una carta a su representada comunicándole su decisión de no extender el plazo

XRHBXCLXBXX

para la suscripción del contrato de compraventa definitivo, antes del vencimiento del plazo pactado para el cumplimiento de las condiciones pactadas.

Asimismo, hace presente las siguientes circunstancias:

a) Que, con fecha 22 de octubre del año 2021, mediante resolución Nº 16-2021, la DOM de la Ilustre Municipalidad de Isla de Maipo aprobó el proyecto de subdivisión contenido en el expediente SU-312 131 3/315N, ingresado por su representada para su aprobación.

b) Que, con fecha 9 de noviembre del año 2021, el Servicio de Impuesto Internos emitió la resolución en que asignó el rol 00016-00062 al inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

c) Que, con fecha 18 de noviembre del año 2021, la empresa Aguas Andinas emitió el certificado de factibilidad Nº 010798, respecto del inmueble objeto de marras.

Manifiesta que las fechas citadas precedentemente, tuvieron lugar mucho antes del vencimiento del plazo estipulado de 90 días para suscribir el contrato definitivo, a saber el día 2 de enero del año 2022; concluyendo que se cumplieron todas y cada una de las condiciones pactadas en la cláusula séptima para celebrar el contrato prometido.

Por lo que solicita tener por contestada la demanda interpuesta en contra de su representada, solicitando su rechazo en todas sus partes, con expresa condena en costa.

Al primer otrosí de su presentación, don Mauricio Araneda Bunting, abogado, en representación de Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, empresa del giro de su denominación social, representada por los señores Leonardo Antonio Jiménez Carrasco y Cristian Manuel Arriaza Contreras, ambos factores de comercio, y todos domiciliados en calle Mac Iver 125, Piso 6, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, interpone demanda reconvencional en contra de doña [redacted], ingeniero constructor, solicitando se declare la resolución del contrato y se le condene a pagar la cláusula penal pactada en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa y además se declare que su representada se encuentra facultada a retener la mitad del pago recibido por concepto de reserva de compra del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

Funda su demanda reconvencional en los mismos antecedentes expuestos en su contestación, arguyendo que no obstante haberse cumplido todas las condiciones

XRHBXCLXBXX

pactadas para la celebración del contrato prometido dentro del plazo de 90 días, contados desde el día 4 de octubre del año 2021, la demandada principal incumplió su principal obligación contractual al negarse a celebrar el contrato prometido.

Como fundamento de derecho, cita los artículos 1489, 1545, 1551, 1556, 1793 del Código Civil.

Por lo que solicita tener por deducida demanda reconvencional en contra de dona [redacted], ya singularizada, y tenga a bien declarar tanto resuelto el contrato de promesa suscrito entre las partes en litigio conforme lo dispone la ley, como que su representada se encuentra facultada para retener la suma de $2.000.000, que corresponde a la mitad del precio pagado por concepto de reserva al momento de suscribir el contrato de promesa, y condene además a la demandante principal y demandada reconvencional al pago de la suma de $7.000.000 por concepto de perjuicios conforme lo estipula la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa en caso de incumplimiento de la parte prominente compradora, con expresa condena en costas.

Al folio 20, la actora contestó la demanda reconvencional incoada en su contra, solicitando su rechazo en todas sus partes, con costas.

Indica que la demandante reconvencional ha incumplido de forma absoluta a su obligación, ya que carece de los documentos y requisitos necesarios que fueren otorgados por diversas autoridades competentes al respecto, para poder vender el inmueble que prometió a su representada.

Argumenta, que la división de una propiedad debe ser gestionada por el propietario, en el siguiente sentido:

En primer lugar, ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, conforme a lo dispuesto en la normativa legal y técnica que regula la ocupación del suelo, tales como la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General y el Plan Regulador de la comuna.

Posteriormente, para que el Servicio de Impuestos Internos proceda a autorizar y aprobar la división del bien raíz, el propietario debe solicitar la “División de un bien raíz” en las Oficinas de la comuna donde se encuentra el predio, aportando la documentación requerida, de acuerdo a lo señalado en el Anexo “Requisitos y documentación requerida para realizar Peticiones Verbales en reemplazo del formulario F2118, en papel y otras Solicitudes”, de la Resolución Exenta SII N° 46 de 2017 (que

XRHBXCLXBXX

“Actualiza Instrucciones Impartidas por la Resolución Ex. SII N° 2301, de 07.12.1986, que fija el procedimiento a seguir y señala los requisitos y obligaciones que se deben cumplir y los antecedentes que se deben acompañar respecto de Solicitudes Administrativas que se refieran a Materias de Avaluaciones).

Explica que el Anexo antes señalado, indica que cuando se trata de una División de un bien raíz, es imperativo acompañar los antecedentes que se mencionan a continuación:

Si se trata de Predios no Agrícolas: 1.- Resolución Municipal, del plano de Subdivisión, Loteo o de Copropiedad, aprobado por la Dirección de Obras Municipal u organismo competente; 2.- Certificado de N° domiciliario, emitido por la Dirección de Obras Municipal, y 3.- La inscripción de dominio vigente que acredite dominio de la propiedad.

Si se trata de Predios Agrícolas: 1.- Un plano de subdivisión aprobado por el SAG.; 2.- La escritura de transferencia del bien raíz, y 3.- La inscripción de dominio vigente que acredite dominio de la propiedad.

Agrega que si se trata de una subdivisión simple o un loteo agrícola, el propietario debe además anexar a la solicitud que efectúe ante el Servicio de Impuestos Internos, una copia de la escritura pública inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de una data no mayor a tres meses, o bien, un certificado de dominio vigente menor a 30 días.

Manifiesta que la actora reconvencional no ha obtenido ni proporcionado a su representada ninguno de estos antecedentes: Inscripción de dominio especial del inmueble del Lote Uno prometido vender; Rol de avalúo para los efectos del pago del impuesto territorial, asignado por el Servicio de Impuestos Internos al Lote Uno; Certificado de número municipal, para saber la fecha en que se obtuvo la subdivisión de los lotes, en particular del Lote Uno, ubicado en calle Gálvez sin número de la comuna de Isla de Maipo; Certificado de no expropiación Municipal del Lote Uno; Certificado de no expropiación que otorga el Ministerio de Vivienda y Urbanización (MINVU) del Lote Uno; Planos del sitio timbrados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Isla de Maipo, correspondientes a la subdivisión de los lotes, en particular del Lote Uno; Certificado de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado emitido por Aguas Andinas, correspondiente al Lote Uno; Certificado de Factibilidad Eléctrica otorgado por la empresa Compañía General de Electricidad S.A. (CGE), correspondiente al Lote Uno.

XRHBXCLXBXX

Puntualiza que su representada a la fecha del incumplimiento y del plazo pactado entre las partes para firmar el contrato prometido, tenía el crédito hipotecario aprobado en su beneficio por el Banco Itaú S.A., reiterando que dicho Banco le envió el día 20 de octubre de 2021 una carta de respaldo constatado la aprobación del mismo.

Insiste en señalar que tras reiterados llamados a los representantes de la sociedad demandada, ninguno de ellos pudo otorgar a su representada ni siquiera la inscripción de dominio vigente del Lote Uno, y menos el rol de avalúo especial del Lote Uno para los efectos del pago del impuesto territorial, asignado al mismo por el Servicio de Impuestos Internos.

Por lo señalado precedentemente, arguye que la sociedad demandada nunca pudo dentro del plazo acordado, transferir el dominio del inmueble prometido vender, porque no había obtenido hasta la fecha, ni siquiera la aprobación de la subdivisión del predio de mayor superficie al cual supuestamente pertenecía el inmueble prometido vender mi representada, materia de autos.

Como fundamento de derecho cita el artículo 1546 del Código Civil, para señalar que la actitud de la demandante reconvencional dista con mucho de la buena fe que debió mantener en el cumplimiento del contrato de promesa compraventa materia de estos autos.

Por lo que en mérito de los hechos expuestos y previas citas legales, solicita tener por contestada la demanda reconvencional, pidiendo su rechazo con ejemplar condena en costas.

Al folio 23, se llevó a efecto audiencia de conciliación a través de la aplicación digital zoom, con la sola asistencia del apoderado de la parte demandante, quien ratificó su demanda en todas sus partes, y en rebeldía de la demandada, razón por la cual, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

Al folio 25, se recibió la causa a prueba.

Al folio 42, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL.

XRHBXCLXBXX

PRIMERO*: Que, don Pedro Toledo Barrera, abogado, en representación doña [redacted], deduce en juicio ordinario de menor cuantía demanda de resolución del contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, en contra de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, representada por don Cristián Manuel Arriaza Contreras y don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco, a fin que se: **1.-** Declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, obligándola a la devolución del dinero que su representada pagó como anticipo del precio final de compraventa del inmueble materia del contrato, el cual fue entregado por la demandante a la demandada, ascendente a la cantidad de $ 4.000.000, debidamente reajustado desde el día 04 de octubre del año 2021 en que fue entregado, hasta el día en que efectivamente la demandada lo devuelva a su representada; **2.-** Condene a la demandada al pago de la indemnización de perjuicios ascendente a la cantidad de $7.000.000.- monto en el cual las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios del incumplimiento contractual; y **3.-** Condene a la demandada expresamente al pago de las costas de la causa.

Basa su demanda en los hechos y fundamentos de derecho, ya reseñados en la parte expositiva de esta sentencia, los que se dan por reproducidos para todos los efectos legales, lo que consisten fundamentalmente en que la sociedad demandada no habría dado cumplimiento a las tres condiciones que eran de su cargo, y que están especificadas en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa.

SEGUNDO*: Que, en su oportunidad, el demandado contestó por escrito la demanda incoada en su contra, solicitando su rechazo en todas sus partes, con expresa condena en costa.

Basa su defensa, en los hechos y fundamentos de derechos, ya reseñados en lo expositivo de esta sentencia, que refieren principalmente a que dio cumplimiento a cada una de las condiciones estipuladas, no siendo efectivo lo expuesto por la actora; aseverando que la demandante es quien efectivamente incumplió su obligación, al comunicar su decisión de no extender el plazo para la suscripción del contrato de compraventa definitivo, antes del vencimiento del plazo pactado para el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula séptima del contrato.

TERCERO*: Que la demandante para acreditar los asertos vertidos en su demanda, al anexo del folio 30 acompañó prueba documental, no objetada de contrario, consistente en:

XRHBXCLXBXX

1. Copia de contrato de promesa de compraventa, suscrito ante la 5ª Notaría de Santiago de don Alfredo Martín Illanes, con fecha 04 de octubre de 2021, por don Cristian Manuel Arriaza Contreras y don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco en representación de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa en calidad de promitente vendedora y por doña [redacted] en calidad de promitente compradora, respecto del cual los primeros prometieron vender, ceder y transferir a la segunda el Lote uno, el cual conforma parte de la subdivisión del lote uno A de la subdivisión del lote uno, del inmueble identificado como parte de una propiedad ubicada en calle Gálvez sin número de la comuna de Isla de Maipo, cuyos deslindes particulares están de acuerdo al plano conocido por las partes e ingresado como subdivisión predial en el departamento de obras municipales que le corresponde, detallándose que el Lote uno cuenta con una superficie aproximada de 385 metros cuadrados totales.

La cláusula tercera señala el precio de la compraventa por el monto de $73.000.000, en que la promitente compradora pagó a modo de reserva, al contado y a entera satisfacción del promitente vendedor la suma de $4.000.000; quedando establecido que el saldo de precio de $69.000.000 se pagaría al momento de suscribirse la compraventa prometida.

La cláusula séptima indica que el contrato prometido deberá suscribirse en el plazo de 90 días corridos, contados a partir de esta fecha; y que ello es sin perjuicio que las partes de común acuerdo posterguen y/o anticipen la fecha y/u hora de suscripción del contrato prometido. Asimismo, señala que la celebración del contrato definitivo queda supeditada al cumplimiento previo, copulativo y esencial de las siguientes condiciones suspensivas: Uno.- Que, a la época de la celebración del contrato prometido, los títulos de dominio del inmueble objeto de este contrato se encuentre ajustados a derecho, esto es conforme a los criterios habituales que prevalecen en los estudios de títulos. Dos.- Que, a la época de la celebración del contrato prometido, el promitente vendedor haya obtenido; a) la aprobación de la subdivisión predial por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad competente o por el organismo que en derecho corresponda, y b) la asignación de rol particular, correspondiente al lote Uno, objeto de este contrato de promesa de compraventa. Tres.- Que se otorgue factibilidad de luz y agua potable por parte de las instituciones correspondientes, respecto al lote ya singularizado objeto de este contrato. Los plazos de instalación de los servicios mencionados dependerán exclusivamente de las compañías respectivas. Cuatro.- Que la promitente compradora obtenga financiamiento por medio de alguna

XRHBXCLXBXX

entidad bancaria. La cláusula finaliza expresando que el no cumplimiento de estos requisitos copulativos dentro de los plazos establecidos para la celebración del contrato prometido dará derecho a una de las partes a poner término al contrato de promesa quedando liberadas las partes de celebrarlo, sin ulterior responsabilidad.

La cláusula octava dispone que el incumplimiento por cualquiera de las partes contratantes de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, facultará a la parte diligente para pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución de esta promesa, con indemnización de perjuicios; por lo que para dichos efectos las partes avaluaron anticipadamente dichos perjuicios en la cantidad de $7.300.000, entendiéndose que existe culpa de las partes si ellas se niegan a suscribir el contrato prometido, no obstante haberse cumplido copulativamente las condiciones a que se refiere la cláusula séptima, habiendo mediado un requerimiento escrito en ese tiempo dirigido por carta certificada al domicilio de la parte respectiva. También las partes declararon de común acuerdo, que de incumplirse el contrato por la promitente compradora o de no obtener el financiamiento por parte de alguna entidad bancaria, el promitente vendedor estará facultado para retener la mitad del monto aportado de $4.000.000 de acuerdo a la cláusula penal, además de exigir el pago de la diferencia de la indemnización total pactada en el punto anterior.

2. Copias de comprobantes de transferencia, efectuadas por la actora a la cuenta de la sociedad demandada N° 000077911944 de Banco Santander, por la suma de $100.000 el día 03 de octubre del año 2021, y por la suma de $3.900.000 el día 04 de octubre del año 2021

3. Copia del correo electrónico enviado por [redacted] ejecutiva de cuenta de Banco Itaú, con fecha 27 de octubre de 2021, a la actora de autos, en que señala que adjunta carta de aprobación crédito hipotecario.

4. Copia de la carta de pre aprobación del crédito hipotecario enviada por el Banco Itaú a la actora, con fecha 20 de octubre de 2021, firmada por el Agente don [redacted], en que se deja constancia que está aprobado un mutuo hipotecario por UF1696, pagadero en un plazo de 20 años para la compra de una propiedad precio total de UF2423; señalándose que esta aprobación está sujeta a las siguientes condiciones suspensivas: a) Que la tasación comercial del inmueble efectuada por tasador elegido por el cliente entre las opciones presentadas por el Banco sea al menos de UF 2423 y que el destino del bien sea aceptado por Banco Itaú Corpbanca; b) Que el estudio de títulos se encuentre conforme a Derecho a juicio del abogado

XRHBXCLXBXX

que haya designado el Banco; c) Que no existan cambios en las condiciones económicas y financieras, como en los antecedentes entregados al Banco, tenidos todos en consideración para la pre-aprobación del señalado crédito; d) Que la declaración Personal de Salud, se encuentre aprobada por la Compañía de Seguros Respectiva y que se cumplan las demás condiciones requeridas para el otorgamiento de los seguros.

5. Copia del correo electrónico enviado por la actora con fecha 09 de noviembre de 2021, no aparece destinatario, en virtud del cual solicita los siguientes antecedentes: precio de venta; dirección del bien; rol de la propiedad; nombre del conjunto o proyecto; en caso de contar con bodega o estacionamiento, número de cada uno y rol; nombre teléfono, mail de persona a contactar por tasación. Consta respuesta de don Leonardo Jiménez en la misma fecha, indicando lo siguiente: *"[redacted] Dale mi número al tasador. Aún no tenemos el rol, pero debería estar en una semana; El proyecto eléctrico y de agua está en desarrollo; La limpieza la realizaremos de aquí a dos semanas".*

6. Copia de la carta certificada enviada por la actora a la sociedad demandada, con fecha 21 de diciembre de 2021, que fue despachada en la Oficina de Correos de Chile de la ciudad de Copiapó el 28 de diciembre de 2021, señalando que los 90 días corridos de plazo establecido vencerían el próximo 02 de enero de 2022, razón por la cual se acogió a la cláusula séptima, en las condiciones Uno y Dos, informando que no tiene intención de extender el plazo, por lo tanto, la promesa de Compraventa quedaría sin efecto, solicitando asimismo la devolución de los $4.000.000 que fueron pagados a modo de reserva del sitio, además del cheque dejado en garantía por $7.300.000; señalando al efecto sus datos bancarios para la respectiva transferencia.

7. Copia del correo electrónico enviado a la actora, por el representante de la demandada don Leonardo Jiménez el día 06 de enero de 2022, señalando lo siguiente: *"Lamentamos tu decisión, pero debo dejar en claro que al momento del envío de tu carta y correo los terrenos se encontraban sin problemas para realizar la compraventa y posterior transferencia de dominio, el proyecto de agua aún está en proceso de evaluación, pero con factibilidad aprobada por aguas andinas. Lo que significa que no habría problemas para ejecutarlo. El proyecto eléctrico se instalará a la brevedad y la conexión será en la medida que se entreguen los terrenos. Previo a tu decisión de desistir en la compra, manifestamos nuestra*

XRHBXCLXBXX

disposición a que envíen el tasador por parte del banco, cosa que no ocurrió. Sin embargo nos manifestamos abiertos a aceptar tu solicitud de desistir en la compra, dejando en claro 2 puntos. 1.- El cheque que mencionas en tu correo como garantía no existe. No dejaste cheque en garantía al momento de firmar promesa. 2.- La devolución de la garantía de 4 millones será devuelta una vez que se realice la venta del lote uno, que fue el que dejaste liberado, ya que los fondos de la inmobiliaria se invirtieron en la mejora del loteo y los proyectos de agua potable y electricidad. De la garantía de descontará la redacción y costos asociados a la escritura de resciliación".

CUARTO*: Que, a su turno, la parte demandada allegó a este tribunal prueba documental inobjetada, consistente en:

a) **Al anexo del folio 12.**

1. Copia de contrato de promesa, acompañado por la actora en el numeral 1 del anexo del folio 30. Reiterado al anexo del folio 31.

2. Certificado de estatuto actualizado, del Registro de Empresas y Sociedades, emitido con fecha 02 de junio de 2022, por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que certifica que la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, que fue constituida el 30 de septiembre de 2020, y se encuentra regulada por el Estatuto, que los socios o constituyente han suscrito conforme a la ley.

b) **Al anexo del folio 31.**

3. Copia de resolución de aprobación de Subdivisión o Fusión de tipo urbano N° 16/2021, otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Isla de Maipo, que resolvió aprobar la Subdivisión Predial del predio ubicado en Gálvez N° 1290 de Isla de Maipo, sector Isla Centro, de propiedad de Sociedad Inmobiliaria A4 Spa.

4. Copia de plano de subdivisión predial, que establece cuadro de superficie existente y propuesta, correspondiente a la Lámina N°1, cuyo propietario es la sociedad demandada. Contiene timbre del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, el que certifica con fecha 29 de octubre de 2021, que el plano se encuentra conforme con el archivado en el Registro de Propiedad, bajo el N° 2370 del año 2021.

XRHBXCLXBXX

5. Copia de dominio vigente, que certifica que la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, Rut 77.231.319-5, representada por don Cristian Manuel Arriaza Contreras y don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco, compró por escritura de fecha 19 de abril de 2021, a la Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria San Antonio Limitada, Rut 76.151.892-5, representada por don Mario Enrique Díaz Pino, el Lote Uno A de la subdivisión del Lote Uno de la subdivisión del inmueble identificado como parte de una propiedad ubicada en calle Gálvez, sin número, de la comuna de Isla de Maipo, constando inscrito a Fojas 1229, Número 1085 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2021. También consta al margen plano N° 2370/2021.

6. Certificado de Asignación de Roles de Avalúo N° 882686, emitido por el Servicio de impuestos Internos con fecha 13 de diciembre de 2021, en que consta Solicitud F2118 N° 3334150, de fecha 09 de noviembre de 2021, para el proyecto de Subdivisión, acompañándose plano N° 2370-2021 CBR, de fecha 29 de octubre de 2021, situado en Isla de Maipo, y como propietario figura la Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria, Rut 76.151.892. Certifica que el Número de Rol Matriz es 00016-00005, con acceso principal en Gálvez 1290 LT 1-A; que dio origen a números de rol de avalúo de 7 lotes, señalándose que el Lote 1 posee rol de avalúo 00016-00062.

7. Certificado de Factibilidad N° 010798 de 18 de noviembre de 2021, otorgado por Aguas Andinas, que certifica que por solicitud efectuada el 08 de noviembre de 2021, se solicitó certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 3.400 m2, ubicado en Calle Gálvez N° 1290, Lote B, Sector La Villita, costado oriente, aproximadamente a 860 metros al norte de Calle Olea, comuna de Isla de Maipo, en el cual se contempla la construcción de un condominio constituido por 7 viviendas unifamiliares, acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, con una población estimada total de 42 habitantes, y un consumo medio diario estimado en 10,5 m3; puntualizando en el punto 1 las obras a realizar, y en el punto 2, se indica que para iniciar la construcción de dichas obras, se deberá contar con la aprobación del proyecto y la autorización del inicio por parte de Aguas Andinas S.A.

8. Certificado de factibilidad N° 4060/2021, emitido por la Compañía General de Electricidad con fecha 03 de diciembre de 2021, que certifica que en base a la solicitud de conexión para servicio eléctrico ingresada con fecha 01 de diciembre de

XRHBXCLXBXX

2021, N° 12163105, definida en la Norma Técnica de Calidad de Servicio para Sistemas de Distribución, Capitulo 5, Artículo 5.3, informa que es factible técnicamente otorgar suministro en el punto de consumo; haciendo presente que la vigencia de dicha factibilidad es de 90 días corridos.

9. Promesa de compraventa suscrita entre las pares la que en su cláusula séptima estable el cumplimiento de estas condiciones dentro del plazo de 90 días contados desde su suscripción y que el no cumplimiento de estos requisitos copulativos dentro de los plazos establecidos para la celebración del contrato prometido dará derecho a una de las partes a poner término al contrato de promesa, quedando liberadas las partes de celebrarlo, sin ulterior responsabilidad.

10. Copia de la carta certificada enviada por la actora a la sociedad demandada, que fue acompañada por la demandante en el numeral 7 del anexo del folio 30.

c) **Al anexo del folio 37.**

11. Copia de memoria explicativa de subdivisión predial calle Gálvez N° 1290, Lote 1-A, comuna de Isla de Maipo, de fecha 22 de diciembre de 2021, suscrita por el arquitecto [redacted] y por los representantes de la sociedad demandada. En cuanto a las características técnicas, señala que el proyecto presentado se realizó de acuerdo a las condiciones expuestas en los certificados N° 09/2021 de fecha 20 de abril de 2021, que dio respuesta a la solicitud de informaciones previas en la dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Isla de Maipo, puntualizando que el terreno es de tipo urbano desde el eje de calle Gálvez hacia el oriente en 95.00 metros, y una parte rural desde los 95.00 metros hasta los 104.66 metros al deslinde oriente del lote en cuestión, contando con factibilidad de servicios eléctricos, así como hidro-sanitarios. En cuanto a la descripción del método de subdivisión, indica que el lote 1-A, será subdividido en 7 lotes.

12. Copia de certificado de número N° 545/20, emitido con fecha 31 de diciembre de 2020 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Isla de Maipo, el que certifica que el predio ubicado en calle Gálvez, Rol 16-5, correspondiente al Lote 1-A de la localidad La Villita, Isla de Maipo, le ha sido agregado el número 1290.

13. Certificado de número N° 22/2022, emitido con fecha 7 de enero de 2022 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Isla de Maipo, el que certifica que

XRHBXCLXBXX

el predio ubicado en calle Gálvez, Rol 16-62, correspondiente al Lote LT 1-A LT 1, de la localidad Isla de Maipo, le ha sido agregado el número 1290.

14. Informe de situación de inmueble N° 2542040, emitido por fecha 05 de mayo de 2022 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que certifica que el inmueble ubicado en Gálvez 1290, LT 1 A de la comuna de Isla de Maipo, Rol de Avalúo 00016-00005 no se encuentra afecto a expropiación por Serviu RM.

15. Certificado de deuda, emitido con fecha 05 de mayo de 2022 por la Tesorería General de la República, que señala que el inmueble ubicado en Gálvez 1290 LT 1-A, de la comuna de Isla de Maipo, Rol 087-00016-005, no registra deuda de contribuciones.

QUINTO*: Que se debe tener presente que el artículo 1554 del Código Civil dispone que *"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran 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. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente".*

Por otra parte, el artículo 1489 del citado cuerpo legal, dispone 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".*

SEXTO*: Que al tratarse el contrato de promesa de un contrato bilateral, toda vez que tanto el promitente vendedor como el promitente comprador se obligaron recíprocamente, es aplicable lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, correspondiendo establecer si hubo o no incumplimiento por una o ambas partes.

SÉPTIMO*: Que, en la especie y conforme a la prueba documental rendida, se ha logrado acreditar que con fecha 04 de octubre de 2021 ante Notario Público, la actora doña [redacted] y los representantes de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto del Lote Uno, el cual

XRHBXCLXBXX

conforma parte de la subdivisión del lote Uno A de la subdivisión del lote Uno, del inmueble identificado como parte de una propiedad ubicada en calle Gálvez sin número de la comuna de Isla de Maipo, de la cual la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa declaró ser dueña, prometiendo vender, ceder y transferir el mismo, a doña [redacted]

Que de esta manera, se fijó como precio la suma de $73.000.000, pagándose al contado por la promitente compradora, al momento de la celebración del contrato de promesa, la suma de $4.000.000 a modo de reserva al promitente vendedor, quien declaró recibirlo a su entera satisfacción; y estableciéndose que el saldo de precio de $69.000.000 se pagaría al momento de suscribirse la compraventa prometida.

Que, además se señaló en la cláusula séptima, que el contrato definitivo estaba supeditado al cumplimiento previo, copulativo y esencial de cuatro condiciones suspensivas: Uno.- Que, a la época de la celebración del contrato prometido, los títulos de dominio del inmueble objeto de este contrato se encuentre ajustados a derecho, esto es conforme a los criterios habituales que prevalecen en los estudios de títulos. Dos.- Que, a la época de la celebración del contrato prometido, el promitente vendedor haya obtenido; a) la aprobación de la subdivisión predial por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad competente o por el organismo que en derecho corresponda, y b) la asignación de rol particular, correspondiente al lote Uno, objeto de este contrato de promesa de compraventa. Tres.- Que se otorgue factibilidad de luz y agua potable por parte de las instituciones correspondientes, respecto al lote ya singularizado objeto de este contrato. Los plazos de instalación de los servicios mencionados dependerán exclusivamente de las compañías respectivas. Cuatro.- Que la promitente compradora obtenga financiamiento por medio de alguna entidad bancaria. La cláusula finaliza expresando que el no cumplimiento de estos requisitos copulativos dentro de los plazos establecidos para la celebración del contrato prometido dará derecho a una de las partes a poner término al contrato de promesa quedando liberadas las partes de celebrarlo, sin ulterior responsabilidad.

OCTAVO*: Que, como consta de la cláusula séptima del contrato de promesa, transcrita en el motivo precedente, la celebración del contrato estaba sujeta al cumplimiento de cinco condiciones copulativas, 1) que los títulos de domino del inmueble se encuentren ajustados a derecho; 2) aprobación del plano de subdivisión del inmueble por la Dirección de Obras Municipales de la entidad edilicia correspondiente; 3) asignación de rol ante el Servicio de Impuestos Internos, particular para el inmueble

XRHBXCLXBXX

prometido vender; 4) que se otorgue factibilidad de luz y agua potable; y 5) que la promitente vendedora obtenga financiamiento bancario para la operación.

Por su propia naturaleza, aparece de manifiesto que las 4 primeras condiciones debían ser cumplidas por la promitente vendedora y, solo la cuarta y última, por la promitente compradora. Debiendo todas estas condiciones copulativas estar cumplidos al 2 de enero de 2022, plazo que las partes estaban facultadas para ampliar de común acuerdo.

NOVENO: Que, dando estricto cumplimiento a sus facultades contractuales, la parte demandante y promitente compradora, manifestó a su contraparte, en el contrato de promesa y en este juicio, por carta certificada, de fecha 21 de diciembre de 2021, remitida el 38 del mismo mes y año, que no era su intención extender el plazo para el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato de promesa y, en cuya virtud, era posible suscribir el contrato definitivo, por las consideraciones expuestas en la misma carta.

DÉCIMO: Que, como se dejó consignado en el motivo octavo, las condiciones copulativas para hacer procedente la firma del definitivo contrato de promesa de compraventa era: 1) que los títulos de domino del inmueble se encuentren ajustados a derecho; 2) aprobación del plano de subdivisión del inmueble por la Dirección de Obras Municipales de la entidad edilicia correspondiente; 3) asignación de rol ante el Servicio de Impuestos Internos, particular para el inmueble prometido vender; 4) que se otorgue factibilidad de luz y agua potable; y 5) que la promitente vendedora obtenga financiamiento bancario para la operación.

En relación a la quinta de tales condiciones, la única cuyo cumplimiento era de cargo de la demandante y promitente compradora, cabe señalar que con los documentos singularizados en los numerales 3 y 4 del motivo tercero, consistentes en copia de correo electrónico dirigido por una ejecutiva de cuentas de Itaucorpbanca y una constancia de fecha 20 de octubre de 2021, firmada por ejecutivo de la misma institución, se tiene por suficientemente acreditado que la actora tenía preaproado en tal institución financiera un crédito hipotecario, hasta por la suma de 2.423 unidades de fomento, con lo que se tiene por cumplido la condición en referencia, pues, tratándose de un contrato preparatorio, a cuya celebración aún faltaban condiciones indispensable que debía cumplir el promitente vendedor, conforme se dejara establecido en el mismo contrato, no es posible exigir a la demandante acreditar la aprobación plena y total de un crédito hipotecario, respecto y específicamente del bien inmueble objeto del contrato de promesa.

XRHBXCLXBXX

Confirma lo que se viene sosteniendo, esto es, que no es posible exigir a la demandante acreditar la existencia de un crédito aprobado para tener por cumplida la condición en referencia, el correo electrónico de fecha 9 de noviembre de 2021, dirigido por Luis Jiménez, representante legal de la demandada, a la actora, en el cual reconoce que, al menos a esa fecha, el inmueble objeto del contrato de promesa, no tenía rol del Servicio de Impuestos Internos asignado, por lo que no era posible para la promitente compradora obtener la plena aprobación total de un crédito hipotecario, ni menos exigir por este sentenciador tal aprobación, para la verificación del cumplimiento del único requisito de celebración del contrato prometido, que era de su cargo.

UNDÉCIMO. Que, en cuanto a las demás condiciones para la celebración del contrato prometido, esto es, aquellas que eran de cargo del promitente vendedor y demandado en esta causa, cabe señala que la primera de ellas consistía en que, a la época de la celebración del contrato prometido, los títulos de dominio del inmueble objeto de este contrato se encuentre ajustados a derecho, esto es conforme a los criterios habituales que prevalecen en los estudios de títulos de este modo.

Tratándose el inmueble objeto del contrato de promesa de uno que pertenecía a un paño o terreno de mayor extensión, que no tenía inscripción de dominio individual y propia, ni tampoco rol de avalúo, para poder estimar que los títulos de dominio se encuentren ajustados a derecho, es necesario que exista un plano de loteo aprobado por la autoridad correspondiente y, en lo que a esta condición se refiere, que dicho plano éste archivado en el Conservador de Bienes Raíces competente, a fin de que se puedan practicar las respectivas inscripciones individuales, originarias y nuevas respecto de cada lote y, en especial, respecto de aquel objeto de la promesa.

Sin embargo, siendo de su cargo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, la parte demandada no acreditó el archivo de los planos de loteo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, es más, ni siquiera se refirió a tal circunstancia, ni al contestar la demanda, ni en su demanda principal.

DUODÉCIMO. Que, no habiéndose acreditado por el demandado el primer requisito para que resulte procedente la celebración del contrato definitivo, aun cuando, respecto de los demás ha sido debidamente acreditado su cumplimiento, con el mérito de la documental singularizada en el literal b, numerales 5 a 8 del motivo cuarto, lo cierto es que se trata de un incumplimiento grave, pues se trata de la primera obligación asumida por el promitente vendedor y, además, una que era fundamental para la celebración del contrato prometido, pues, sin estar los títulos de dominio en regla, el

XRHBXCLXBXX

contrato definitivo no puede celebrarse o no va a cumplir su fin propio, que es obtener la inscripción conservatorio en favor del futuro comprador, por lo que resulta suficiente para fundamentar la resolución del contrato solicitada.

DÉCIMO TERCERO: Que, resultando procedente la resolución del contrato de promesa solicitado por la demandante principal, se hace procedente también la devolución de lo dado o pagado en virtud de su celebración, en la especie, de los $4.000.000.- adelantados por la promitente compradora, como parte del precio de la futura compraventa.

A tal suma de dinero deberá agregársele reajustes desde la fecha en que fue entregada a la promitente vendedora, esto es, desde el 4 de octubre de 2021, hasta la fecha del pago efectivo.

DÉCIMO CUARTO: Que, del mismo modo, decretándose la resolución del contrato, en virtud de un incumplimiento contractual grave de la promitente vendedora, se hace operativa la cláusula octava del contrato de promesa, en cuya virtud las partes estipularon que si el contrato definitivo no se celebraba por el incumplimiento de una de las partes, la parte cumplidora o diligente, en la especie la demandante, puede pedir la resolución del contrato, como en la especie, más la suma de $7.300.000, como avaluación de perjuicios pactada anticipada y convencionalmente.

Sin embargo, habiéndose demandado por este concepto la suma de $7.000.000.-, como consta en lo petitorio de la demanda, es solo al pago de esta suma de dinero a la que se condenará a la parte demandada.

A tal suma de dinero no se le agregará accesorio alguno por no haberse solicitado.

II. EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL.

DÉCIMO QUINTO: Que, don Mauricio Araneda Bunting, abogado, en representación de Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, representada por don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco y don Cristian Manuel Arriaza Contreras; deduce al primer otrosí de su presentación del folio 18, demanda reconvencional en contra de dona [redacted], a fin que se declare que su representada se encuentra facultada para retener la suma de $2.000.000, que corresponde a la mitad del precio pagado por concepto de reserva al momento de suscribir el contrato de promesa, y condene además a la demandante principal y demandada reconvencional al pago de la suma de $7.000.000 por concepto de perjuicios conforme lo estipula la cláusula octava

XRHBXCLXBXX

del contrato de promesa de compraventa en caso de incumplimiento de la parte prominente compradora, con expresa condena en costas.

Basa su demanda en los mismos antecedentes expuestos en su contestación de la demanda, los que por economía procesal se darán por reproducidos.

DÉCIMO SEXTO: Que la demandada reconvencional, contestó la demanda incoada en su contra, solicitando su rechazo en todas sus partes, con costas.

Basa su defensa en lo ya reseñado en la parte expositiva de este fallo, señalando en términos generales que la actora reconvencional es quien ha incumplido de forma absoluta a su obligación, ya que carece de los documentos y requisitos necesarios que fueren otorgados por diversas autoridades competentes al respecto, para poder vender el inmueble; agregando que tampoco le ha proporcionado antecedentes respecto del inmueble del Lote Uno prometido vender.

DÉCIMO NOVENO: Que, conforme se dejara establecido en las consideraciones expuestas en el Acápite I de la parte considerativa de esta sentencia, ha quedado acreditado que la parte demandante reconvencional no cumplió con su primera y principal obligación asumida en el contrato de promesa, como también que l demandada reconvencional dio pleno cumplimiento a las exigencias que tal convención le imponía, circunstancias suficientes para desestimar la demanda reconvencional, como se dirá en lo resolutivo.

III. CIRCUNSTANCIA GENERAL.

VIGÉSIMO: Que, encontrándose en lo fundamental contestes las partes en los hechos y, teniendo presente que ningún medio de convicción aportado por el demandado y demandante reconvencional acredita el cumplimiento de la primera condición impuesta para la futura celebración del contrato prometido, como tampoco logra desvirtuar, por su propia naturaleza, el valor probatorio de aquellos que rindió la demandante y demandada reconvencional para acreditar su propio cumplimiento, es que los demás antecedentes y prueba rendida, en nada altera lo concluido precedentemente.

IV. EN CUANTO A LAS COSTAS.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, resultando totalmente vencida, se impondrán las costas a la parte demandada y demandante reconvencional.

XRHBXCLXBXX

Y vistos, y además lo dispuesto en los artículos en los artículos 1489, 1535, 1545, 1546 y 1698 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254, 342, 346 y 698 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y demás normas aplicables; **SE RESUELVE:**

A. EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

I. Que se acoge la demanda principal del folio 1 y subsanada al folio 3 del cuaderno de excepciones dilatorias, interpuesta por doña [redacted] en contra de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, representada por don Cristián Manuel Arriaza Contreras y don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco, declarándose resuelto el contrato de promesa de compraventa de fecha 04 de octubre del año 2021, celebrado entre las partes del presente juicio, en virtud del incumplimiento de la parte demanda y promitente vendedora.

II. Que la promitente vendedora y demandada deberá restituir a la parte demandante y promitente compradora la suma de $4.000.000.-, debidamente reajustada desde la fecha en que recibió tal suma, esto es, a contar del 4 de octubre de 2021 y hasta la fecha del pago.

III. Que la promitente vendedora y demandada deberá pagar a la parte demandante y promitente compradora la suma de $7.000.000.-, por concepto de indemnización de perjuicios por el incumplimiento, cifra que fue pactada anticipada y convencionalmente en el contrato de promesa.

B. EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:

IV. Que se desestima, en todas sus partes, la demanda reconvencional del folio 18, interpuesta por la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa, representada por don Cristián Manuel Arriaza Contreras y don Leonardo Antonio Jiménez Carrasco en contra de doña [redacted]

C. EN CUANTO A LAS COSTAS:

V. Que se condena en costas a a parte demandada y demandante reconvencional.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Rol: C-2202-2022.

XRHBXCLXBXX

DICTADA POR DON SANTIAGO QUEVEDO RÍOS, JUEZ SUBROGANTE.-

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

XRHBXCLXBXX

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 11 de septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

SANTIAGO PABLO QUEVEDO RIOS
Fecha: 22/12/2022 19:34:52