

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
 JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de San Felipe
 CAUSA ROL : C-2569-2022
 CARATULADO : SOCIEDAD COMERCIAL AGRÍCOLA
 PAIDAHUEN LIMITADA/INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA PIMENTEL
 LTDA.

San Felipe, veintinueve de Abril de dos mil veinticuatro

VISTOS:

Se ha iniciado esta causa rol C-2569-2022, caratulada “Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada con Inmobiliaria y Constructora Pimentel Spa”, juicio ordinario de mayor cuantía, sobre incumplimiento de contrato de promesa de compraventa de inmueble, por demanda interpuesta por don Jaime López Vergara, abogado, domiciliado en calle Enrique Foster N° 150 oficina D, en representación de **Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada**, del giro de su denominación, representada por Claudio Enrique Gálvez Gutiérrez, ambos domiciliados para estos efectos en calle Paidahuen N°545, comuna de San Estaban, en contra de **Inmobiliaria y constructora Pimentel Spa**, representada por don Gianni Gerald Renato Pimentel del Canto, empresario, domiciliada en pasaje Montt N°34, comuna de Catemu, solicita que en definitiva se declare que esta incumplió con su obligación contenida en el contrato de promesa de compraventa que refiere y que consecuentemente debe pagar a la actora la suma de \$50.000.000.-, más reajustes e intereses, por concepto de cláusula penal establecida en el contrato en caso de incumplimiento del mismo con costas.

Funda su demanda en que junto a la demandada, suscribieron contrato de promesa de compraventa de inmueble, con fecha 31 de enero de 2022, ante Notario Público. Que los bienes prometidos vender fueron: Inmueble inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes a fojas 617 N°880, del año 2006; derechos de aprovechamiento de aguas equivalentes a 6.25% del Canal La Mina; 3,25% de derrame de Lo Castillo; 4,54% de acciones del Canal San Rafael y 11,36% del Canal El Recreo. El precio de venta convenido fue la suma de \$9.957 U.F. que se debían pagar con 961 U.F. al momento de suscribir el contrato de promesa y 8.996 U.F. en el plazo de 12 meses después de suscrito el contrato de promesa.

Refiere que pasados los 30 días hábiles que se establecieron como fecha para celebrar la compraventa prometida y mientras se realizaban los últimos trámites respecto a esta, la demandada comenzó a negociar nuevamente las condiciones ya aceptadas por las partes, y cuando creía tener la certeza de que la demandada iba a cumplir el contrato prometido, fue avisada mediante correo electrónico de que la contraparte no tenía intención alguna de firmar el contrato de promesa. La demandada informó su negativa a firmar el contrato prometido, argumentando que podían existir leyes a futuro que harían difícil el loteo del terreno, siendo evidente con ello que no tiene intenciones de cumplir con el contrato prometido, pues los motivos que arguye están lejos de ser una causal para eximirse del cumplimiento de la obligación pactada.

El hecho que recién seis meses después del contrato fuere informada de la negativa, le afectó, pues se pudo utilizar dicho tiempo para continuar con la venta del inmueble mencionado. A mayor abundamiento, la promesa celebrada entre las partes establece en su cláusula tercera, que el contrato prometido se celebrará conforme a minuta redactada por la promitente compradora, quien notificará por escrito que la escritura está a disposición para su firma dentro del plazo pactado, lo que no ha sucedido.

Argumenta que en el contrato de promesa de compraventa se estableció expresamente que en caso de incumplimiento de alguna de las partes,



corresponde el pago de una multa. Habiendo la demandada de autos caído en dicha hipótesis, corresponde que se le condene al pago de la suma acordada.

En el derecho, funda su acción en lo dispuesto en los artículos 1535, 1542, 1547, 1551, 1554 y 1560 del Código Civil.

Refiere que respecto a la cláusula penal, siendo esta una garantía accesoria al contrato principal, la demandada se constituye en mora con la presentación de la demanda y su válida notificación, dando cumplimiento al numeral 3 del mencionado artículo 1551, que establece a la reconvención judicial como la forma general de constituir en mora al deudor. En cuanto al daño, el artículo 1542 expresamente señala que no es necesario que se compruebe un daño para que se haga exigible el pago de la cláusula penal contenida en el contrato, no siendo carga de la parte que demanda probarlo. Que la demandada incumplió su obligación contractual, sin que concurriera en ello ninguna causal de exención, sino solo su negligencia.

Notificada legalmente la demandada, no contestó la demanda deducida en su contra, teniéndose por contestada en su rebeldía a folio 24.

A folio 25 la parte demandante evacúa trámite de réplica.

A folio 27, la parte demandada evacúa trámite de duplica.

A folio 58, se lleva a efecto audiencia de conciliación, dejándose constancia que esta no se produce.

A folio 61, se recibe la causa a prueba y se fijan los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, rindiéndose las probanzas que obran en autos.

Vencido el término probatorio, y el plazo para hacer observaciones a la prueba, a folio 82 se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, por presentación de 16 de septiembre de 2023, comparece don Jaime López Vergara, en representación de **Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada**, deduciendo demanda de incumplimiento de contrato de promesa de compraventa de inmueble, en contra de **Inmobiliaria y Constructora Pimentel Spa**, solicitando que en definitiva se declare que esta incumplió con sus obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa de inmueble que refiere y que consecuentemente debe pagar a la actora la suma de \$50.000.000.- acordada como cláusula penal en caso de incumplimiento, más reajustes e intereses, con costas, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho ya reseñados en lo expositivo del presente fallo.

SEGUNDO: Que, la parte demandada no contestó la demanda deducida en su contra.

TERCERO: Que la parte demandante, evacúa el trámite de réplica, folio 25, teniendo por reproducidos todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en la demanda.

CUARTO: Que, la parte demandada evacuó el trámite de duplica, a folio 27, y expresa que es efectivo que con la contraria celebró un contrato de promesa de compraventa con fecha 31 de enero de 2022; que es efectivo que dicho contrato establece un plazo de 30 días hábiles para la celebración del correspondiente contrato prometido; que dicho contrato establece una cláusula penal ascendente al monto de \$50.000.000.-, en caso de no cumplirse la promesa por cualquiera de las partes. Pero, expresa que el libelo omite información trascendental, la cual es esencial para la correcta resolución del presente litigio, como lo es que en la cláusula cuarta de la promesa, donde se establecen condiciones esenciales y determinantes para la celebración del correspondiente contrato prometido, establecidas en favor de la promitente compradora, entre otras, que los correspondientes títulos se encuentran ajustados a derecho. Que el vencimiento del plazo para la celebración del contrato prometido corresponde al 8 de marzo de 2022; que recién el 5 de marzo de 2022, hace llegar los primeros



documentos, los cuales fueron remitidos de inmediato a los abogados; que los documentos enviados, a más de encontrarse incompletos, tenían problemas de fondo, que con fecha 19 de abril, la contraparte todavía realizaba gestiones tendientes a subsanar los errores contenidos en la constitución de la sociedad (su razón social), sin las cuales no era posible suscribir el correspondiente contrato.

Que ya estando fuera de plazo establecido, existían dos errores formales que debían subsanar la promitente vendedora: a) Que el mandato del representante legal de la empresa promitente vendedora, que se encuentra en el extranjero, actúa mediante un mandato que suscribió como persona natural y no como representante de la empresa, defecto que era imposible que pasara el examen del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes; b) La constitución de la sociedad vendedora tenía un error meramente formal en su razón social, lo que hizo que el contrato de compraventa en el cual adquirió la heredad de marras, se encuentra erróneo puesto que la sociedad aparece con una razón social distinta a la correcta.

Argumenta, que la actora nombra el artículo 1535 del Código Civil, pero omite nombrar el artículo 1535 del Código Civil, en concordancia con el esencial artículo 1552, que establecen respectivamente, que el deudor debe estar constituido en mora para incurrir en la pena; y el segundo, eje central de esta discusión, que en todo contrato bilateral ninguno de los contratantes está en mora, mientras el otro no cumple su parte.

Que al incurrir en incumplimiento y mora el demandante, la demanda deber ser desestimada.

QUINTO: Que, la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos fácticos de su acción, con la debida ritualidad procesal rindió la siguiente prueba documental: En su escrito de demanda: **1.-** Copia de contrato de promesa, escritura pública de fecha 31 de enero de 2022, celebrado entre las partes. En su escrito de folio 63: **2.-** Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 31 de enero de 2022. **3.-** Correos electrónicos enviados por Renato Pimentel y Claudio Gálvez. **4.-** Registro de conversaciones de Whatsapp, entre Claudio Gálvez y Renato Pimentel. **5.-** Certificado de inscripción de dominio de inmueble, con inscripción marginal de escritura de rectificación de 28 de abril de 2022, respecto a razón social de la sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada. **6.-** Copia de mandato judicial otorgado por Comercial Agrícola Paidahuen Limitada don José Miguel Añasco Cifuentes, del 5 de mayo de 2022. **7.-** Borrador de instrucciones notariales realizadas para la compraventa de inmueble. **8.-** Borrador de contrato de compraventa enviado a Renato Pimentel. **9.-** Registro de conversaciones de whatsapp entre Claudio Gálvez representante legal de Sociedad Comercial Paidahuen Limitada y Renato Pimentel representante legal de la sociedad Inmobiliaria y Constructora Pimentel Limitada, sobre envío con fecha 7 de mayo de 2022 de último borrador de compraventa. **10.-** Copias de transferencias electrónicas hecha a estudios jurídico Mis abogados. Com Spa por honorarios de servicio de representación judicial y pago de notificaciones. **11.-** Borrador de pagaré a otorgar como garantía de pago del precio junto con la compraventa.

SEXTO: Que, por su parte la demandada rindió prueba documental, en presentación de folio 71, consistente en copias de whatsapp, respecto a conversaciones entre las partes, entre el 8 de noviembre de 2021 y 11 de noviembre de 2022.

SEPTIMO: Que como ya se ha expuesto, la actora demanda que en definitiva se declare que la demandada incumplió con su obligación de celebrar el contrato de compraventa de inmueble, contenido en el contrato de promesa de compraventa que refiere y consecuentemente, debe pagar la cláusula penal establecida en este último contrato, ascendente a \$50.000.000.-.

OCTAVO: Que son hechos establecidos y no controvertidos en la presente causa los siguientes: **1.-** Que con fecha 31 de enero de 2022, se celebró contrato de promesa de compraventa entre la actora, Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada (promitente vendedora) y la demandada, Inmobiliaria y



Constructora Pimentel Spa. (promitente compradora), en relación al inmueble inscrito a fojas 617, número 880, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes, del año 2006, y derechos de aprovechamiento de agua equivalentes a 6,25% canal La Mina; 3,25% de derrames Lo Castillo y 4,54% acciones del Canal San Rafael y 11,36% del canal El Recreo. **2.-** Que la compraventa prometida se celebraría dentro del plazo de 30 días hábiles, contados desde la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa, conforme a minuta redactada por la promitente compradora. **3.-** Que se acordó por las partes, en caso de incumplimiento por cualquiera de ellas, que se pagará por la incumplidora a la parte diligente a título de cláusula penal, una suma igual a \$50.000.000.-. **4.-** Que al vencimiento del plazo para la celebración del contrato de compraventa prometida, este no se celebró.

NOVENO: Que la parte demandada, en su defensa alega que ha sido la promitente vendedora quien ha incurrido en incumplimiento y mora en la celebración del contrato y compraventa prometido, al no cumplir con una de las condiciones esenciales establecidas en el contrato de promesa, esto es, que los títulos de los bienes prometidos vender, se encuentren ajustados a derecho, que ha hecho consistir en que los documentos requeridos fueron entregados con tardanza y con errores formales en cuanto al mandato entregado por la promitente vendedora y en su razón social.

DECIMO: Que la tardanza en la entrega de documentos y los errores descritos en el motivo que antecede, fueron reconocidos por las partes, promitente vendedora y promitente compradora, conforme se desprende de copia de registro de conversaciones de whatsapp entre sus representantes, Claudio Enrique Gálvez Gutiérrez y Renato Pimentel del Canto, respectivamente, agregada al proceso.

UNDECIMO: Que, asimismo, de los mismos registros de conversaciones referidos se desprende:

Que los errores ya referidos fueron subsanados, adjuntándose por la promitente compradora, con fecha 25 de mayo de 2022, borrador de escritura de compraventa definitiva para revisión por parte de la promitente vendedora.

Que con fecha 18 de julio de 2022, la promitente compradora pone en antecedente a la promitente vendedora de normativa emanada del Ministerio de Agricultura, según señala, que “establece regulaciones para parcelaciones rurales y su suspensión cuando corresponda, lo que impacta en 100% el proyecto”.

Que con fecha 21 de julio de 2022, la promitente compradora, comunica a la promitente vendedora propuesta de dejar sin efecto la promesa de compraventa; por su parte, en respuesta, la promitente vendedora, con fecha 22 del mismo mes y año, manifiesta su intención de “concretar el negocio ya mismo, por estar todo acordado” añadiendo que “se debe honrar la promesa de compraventa firmada y aceptada por ambas partes”.

Que, con fecha 1° de agosto de 2022, la promitente compradora manifiesta que “La promesa firmada queda sin efecto por no cumplirse la razón básica del tiempo que consideraba gestionar el contrato de compraventa en 30 días y no se cumplió”.

DUOECIMO: Que como se ha establecido, no ha sido controvertido el hecho que el contrato de compraventa prometido celebrar no se concretó dentro del plazo de 30 días hábiles acordados, por las razones ya expuestas. Sin embargo, cabe consignar que las partes, al cumplimiento del plazo continuaron en conversaciones y tratativas tendientes a subsanar los errores advertidos en la documentación, por lo que debe entenderse que de común acuerdo validaron la prórroga del plazo para celebrar el contrato definitivo hasta el saneamiento de los ya referidos defectos, con el objeto de cumplir el contrato prometido.

DECIMO TERCERO: Que, de la prueba rendida en autos, en especial, registros de conversaciones entre las partes, no objetadas, resulta acreditado que la demandada, Inmobiliaria y Constructora Pimentel SPA, incumplió el contrato de promesa de compraventa materia de autos celebrado con la actora, Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada, toda vez que una vez superados los



defectos detectados y aceptados por ambas partes, que impedían la celebración del contrato de compraventa definitivo, en forma unilateral resolvió dejar sin efecto el contrato de promesa y desistirse de la celebración del contrato de compraventa definitivo, con todas sus consecuencias.

DECIMO CUARTO: Que la alegación formulada por la demandada, en cuanto a que quien incurrió en incumplimiento y mora fue la demandante, al entregar con tardanza y defectos documentación, conforme a lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil, será desestimado, toda vez que como ya se ha expuesto y concluido, ambas partes de común acuerdo consintieron en subsanar tales defectos más allá del vencimiento del plazo convenido para la celebración del contrato de compraventa definitivo.

DECIMO QUINTO: Que así las cosas, no habiendo la demandada cumplido con su obligación contraída en el contrato de promesa de compraventa materia de autos, esto es, celebrar y suscribir contrato de compraventa respecto de los bienes acordados, se declarará su incumplimiento en la parte resolutive de la presente sentencia.

DECIMO SEXTO: Que en cuanto a lo demandado por concepto de cláusula penal por la actora, cabe consignar que en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa, se acordó que en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes, como evaluación anticipada de los perjuicios que de ello se siguiera, se pagará por la parte incumplidora a la parte diligente a título de cláusula penal, una suma igual a \$50.000.000.-.

DECIMO SEPTIMO: Que del propio tenor de la cláusula referida precedentemente, se desprende que han sido las partes que de común acuerdo acordaron una multa a aplicar en caso de incumplimiento por parte de una de las contratantes a sus obligaciones, por lo que establecido que ha sido el incumplimiento por parte de la demandada a su obligación contraída, se le condenará a pagar la suma de dinero estipulada.

POR ESTAS CONSIDERACIONES y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 170, 253, 254, 341 y 342, del Código de Procedimiento Civil; 1545, 1546, 1547, 1551, 1552, 1554, 1560 y 1698 del Código Civil, se decide:

Que ha lugar a la demanda de incumplimiento de contrato de promesa de compraventa, deducida por **Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada**, en contra de **Inmobiliaria y constructora Pimentel Spa**, en cuanto se declara:

I.- Que la demandada **Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada**, incumplió el contrato de promesa de compraventa de inmueble y derechos de aprovechamiento de aguas, celebrado con la demandante **Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada**, materia de autos.

II.- Que en consecuencia, se condena a la demandada a pagar a la actora, por concepto de pena o multa acordada en cláusula penal, la suma de \$50.000.000.- (cincuenta millones de pesos).

III.- Que la suma ordenada a pagar, se reajustará de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor desde la notificación de la demanda hasta su pago efectivo, percibiendo intereses corrientes para operaciones reajustables a contar de la fecha que la presente sentencia quede firme y ejecutoriada hasta el pago efectivo de lo adeudado.

IV.- Que se condena en costas a la parte demandante.

Notifíquese legalmente.

Rol C-2569-2022.

Dictado por don Omar Antonio Cifuentes Mena, Juez Titular. Autoriza don Ricardo Alfonso Araya Quiroga, Secretario subrogante.



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

Código: PMJDXNHGXXF

n San Felipe, a veintinueve de Abril de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Omar Antonio Cifuentes Mena
Juez
PJUD
Veintinueve de abril de dos mil veinticuatro
07:00 UTC-4



NOMENCLATURA : 1. [46]Aclara o rectifica sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de San Felipe
CAUSA ROL : C-2569-2022
CARATULADO : SOCIEDAD COMERCIAL AGRÍCOLA
PAIDAHUEN LIMITADA/INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA PIMENTEL
LTDA.

San Felipe, diecinueve de Junio de dos mil veinticuatro
Resolviendo solicitud de rectificación de sentencia de folio 88:

Vistos:

De conformidad a los antecedentes, y lo dispuesto en los artículos 182 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se rectifica la sentencia definitiva de folio 83 en su parte resolutive, en el siguiente sentido:

En el numeral I: Que la demandada es **Inmobiliaria y Constructora Pimentel Spa**, y no Sociedad Comercial Agrícola Paidahuen Limitada que por error se señala.

En el numeral IV: Que se condena en costa a la parte **demandada** y no a la demandante.

Téngase la presente resolución como parte integrante de la sentencia definitiva referida.

Notifíquese personalmente o por cédula a las partes. Cúmplase por Receptor Judicial de Turno.

Dictada por doña Catalina Paz Correa Peralta, Jueza Suplente.
Autoriza don Ricardo Araya Quiroga, Secretario Subrogante.

En San Felipe, a diecinueve de Junio de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

