

EXTRACTO.

Cumplimiento de contrato, con indemnización de Perjuicios. S.J.L Civil La Unión. Patricio Alberto Muñoz Alvarez, abogado, domiciliado La Unión, Eleuterio Ramírez 802 A en representación de Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada, persona jurídica del giro de su denominación, RUT 76.684.664-5, representada por Marcos Felipe Cárdenas Hinostroza, independiente, domiciliado Los Álamos 12, villa El Cóndor La Unión, 17.571.883-k, por demandante en “Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada/Prado Del Ranco SpA” rol C-1184-2024, a Usía digo: Que interpongo demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Prado Del Ranco SpA RUT 77.984.401-3, sociedad del giro inmobiliario, representada por Cristóbal Eugenio Canales Núñez, RUT 15.142.554-2, empresario, ambos con domicilio Parcela Ocho D, de La Unión. LOS HECHOS: El 25 julio 2024 la Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada, celebró Compraventa con Prado Del Ranco SpA. El referido contrato se celebró respecto del LOTE OCHO-D del plano de subdivisión de lo que queda del resto de un retazo de terreno dentro de la HIJUELA NÚMERO OCHO de los FUNDOS “PICHICO, CUINCO Y PANQUECO” ubicado en el lugar de Los Chicos, de la comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, LOTE OCHO-D que tiene una superficie de 2 ha y los siguientes deslindes especiales según sus títulos: NORESTE, en línea recta de 218, 50 m con propiedad de doña María Elena Márquez Montesinos y en parte con propiedad de doña María Pascuala Vera Montero; SURESTE, en línea recta de 91, 54 metros, con resto de la propiedad de los vendedores; SUROESTE, en línea recta de 218, 50 metros, con resto de la propiedad de los vendedores; y NOROESTE, En línea recta de 91, 54 metros con resto de la propiedad de los vendedores. Conforme se indica en el contrato, el inmueble se encontraba inscrito a nombre de la vendedora a fojas 781, bajo el número 901, del Registro de Propiedad correspondiente al año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de La Unión. En la cláusula segunda consta acuerdo de voluntades tendiente a realizar la compraventa de la propiedad. Por su parte en la cláusula tercera se establece el precio de 54 millones de pesos a pagar: A) 20 millones de pesos a la firma del instrumento; B) 10 millones de pesos a pagar el día 30 de agosto de 2024; C) 10 millones de pesos a pagar el día 30 de septiembre de 2024; D) 14 millones de pesos que se pagarían el día 30 de octubre de 2024. El demandado de autos no pagó en tiempo y forma las parcialidades que se detallan en las letras B), C) y D). Con posterioridad la demandada pago de 10 millones de pesos (dos depósitos de 5 millones de pesos cada uno), los cuales conforme a las reglas de imputación del pago debería corresponder a la cuota del mes de agosto de 2024. Prado Del Ranco SpA adeuda los meses de septiembre y octubre de 2024, lo que Totaliz a una deuda de 24 millones de pesos y los plazos con que contaba para pagar se encuentran absolutamente vencidos. El representante de la demandada ya no contesta llamadas, lo que denota el ánimo de no cumplir. El



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

Código: UKCDBWXNSBG

contrato quedó establecido que la entrega material del inmueble se realizó con anterioridad al otorgamiento de dicho instrumento. Mi representada ha cumplido todas y cada una de las obligaciones contraídas, el inmueble vendido ha sido inscrito a fojas 1085, bajo el número 1121, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2024. EL DERECHO: I. EL CONTRATO. cita el Código Civil, artículos 1437, 1438 y 1489; como señala Claro Solar “aunque los contratantes nada expresen, se entiende que cada uno de ellos ha contratado en la inteligencia de que el otro cumplirá las obligaciones que el contrato le impone, y que si no las cumple el contrato se resolverá y él quedará también libre de la obligación que a su vez contrajo. Esta condición resolutoria, subentendida o envuelta en el contrato convenido entre las partes, es la que es llamada condición resolutoria tácita, porque no la estipulan los contratantes; se halla subentendida en virtud de la ley, que presume que tal es la voluntad de los contratantes. La condición que la ley subentiende es el incumplimiento de lo pactado, tal como ha sido convenido; y por consiguiente la condición se realiza, sea que una de las partes no cumpla en absoluto la obligación contraída, sea que únicamente la cumpla en una parte y deje de cumplirla en el resto, o que cumpla una de las obligaciones y deje de cumplir otras. Los tratadistas le dan también el nombre de pacto comisorio tácito.” Como S.S. bien conoce, los requisitos de procedencia de la acción resolutoria conforme al artículo 1489 del Código Civil, son: a) Incumplimiento imputable del deudor. b) Bilateralidad del contrato. c) Que la resolución del contrato sea solicitada por el contratante diligente. II. PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS. Se cita el artículo 1556 del Código Civil, en relación con el artículo 1489, ya citado, del mismo código, el daño emergente se determina por la parte que no percibió del precio de compraventa, esto es \$ 24.000.000.- En cuanto al Daño Moral, la doctrina y la jurisprudencia lo han hecho admisible en los casos de incumplimiento de contratos, tal como lo ha razonado la Exma Corte Suprema, en fallo del recurso de casación en el fondo de fecha veinte de octubre de dos mil once, rol 9178-2010. Pues bien, en el caso de autos, el daño moral es avaluado en \$5.000.000.- (cinco millones de pesos), originados por los malos ratos, esperas y estrés ocasionado por la incertidumbre respecto del pago del saldo del precio, la pérdida de tiempo y desgaste de efectuar cobranzas telefónicas en varias ocasiones, el hecho de que al día de hoy el representante de la demandada ya no responde llamadas telefónicas; también por todo el tiempo que ha transcurrido desde que debió cumplirse las obligaciones, más de 2 meses, y por las falsas promesas de cumplimiento que nunca se concretaron. Por tanto, de acuerdo a lo expuesto y normas legales citadas, Ruego a Usía, tener por interpuesta demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de Prado Del Ranco SpA representada legalmente por don Cristóbal Eugenio Canales Núñez, ya individualizados, acogerla a tramitación y en definitiva declarar el cumplimiento forzado de la obligación emanada del contrato por parte del



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

Código: UKCDBWXNSBG

demandado y la obligación de pagar el saldo adeudado ascendente a \$24.000.000 (veinticuatro millones de pesos) y los perjuicios ocasionados, equivalentes a \$5.000.000.- (cinco millones de pesos), por daño moral, o la cifra que Usía estime pertinente, con expresa condenación en costas. La Unión, veintiuno de noviembre de dos mil veinticuatro. Por interpuesta demanda en procedimiento ordinario de menor cuantía. Traslado. Cristian Manuel Seura Gutiérrez, Juez. Solicita lo que indica. S.J.L. civil de La Unión. Patricio Alberto Muñoz Álvarez, por demandante en causa rol C-1184-2024, a Usía digo: Que, por cuanto el representante de la empresa demandada no ha sido ubicado en los domicilios señalados por esta parte ni en aquellos obtenidos por el tribunal, en atención a lo cual solicito se ordene la notificación por medio de avisos. Por tanto, ruego a Usía, acceder a lo solicitado. La Unión, diez de septiembre de dos mil veinticinco. De acuerdo al mérito de lo obrado en autos, como se pide, procédase a la notificación de la demanda en la forma prescrita en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, esto es mediante la publicación de la demanda y su proveído en el diario www.elprovincial.cl o www.noticiaslosrios.cl por al menos tres veces, y en el Diario Oficial de la República. Pablo Eleazar Salas Donoso, Juez. EN LO PRINCIPAL: Se decrete como medida prejudicial, la medida precautoria de celebrar actos y contratos sobre inmueble que señala; PRIMER OTROSI: Acompaña documentos en forma legal; SEGUNDO OTROSI: Se tenga presente la acción que se entablará y su fundamento; TERCER OTROSI: Ofrece fianza; CUARTO OTROSI: Señala forma de notificación; QUINTO OTROSI: Personería y Patrocinio. S. J. L. Civil. Patricio Alberto Muñoz Álvarez, abogado, La Unión, calle Eleuterio Ramírez 802 A, en representación de Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada, persona jurídica del giro de su denominación, RUT 76.684.664-5, representante legal Marcos Felipe Cárdenas Hinostroza, independiente, domiciliado Los Álamos 12, villa El Cóndor de La Unión, cédula nacional de identidad 17.571.883-k, a Usía, con respeto digo: Que, en juicio ordinario solicitaré el cumplimiento forzado de la obligación de pagar el saldo de precio, más los perjuicios respecto de una compraventa de inmueble celebrada por escritura por Escritura Pública otorgada en la Notaría de La Unión, de Alejandra Angulo Sandoval, con fecha 25 Julio 2025 repertorio 1072. La demanda será dirigida, en contra Sociedad Prado Del Ranco SpA, RUT N° 77.984.401-3, sociedad del giro inmobiliario, representada legalmente por don Cristóbal Eugenio Canales Núñez, RUT 15.142.554-2, empresario, ambos con domicilio en Parcela Ocho D, de La Unión. La demanda se fundará en que la demandada no ha cumplido con la obligación de pagar la totalidad de precio establecida en la cláusula tercera de la escritura. Al momento del instrumento se pagó 20 millones de pesos, quedando pendiente tres parcialidades, pagadera el 30 agosto 2024 por \$10.000.000; la segunda pagadera el 30 septiembre 2024 por \$10.000.000 y la tercera pagadera el 30 octubre 2024 por \$ 14.000.000. Existe una serie de antecedentes que permiten estimar que se obtendrá sentencia favorable en el juicio que se entablará, principalmente el hecho ya mencionado de que la



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

Código: UKCDBWXNSBG

compradora y futura demandada se no ha efectuado el pago acordado. Es mi temor, que la demandada transferirá sus bienes. Al ser contactado por el no pago simplemente argumenta que no le ha ido bien en otros negocios, y que lo espere. Por estas consideraciones creemos que su afán de no cumplir su obligación de pagar el precio, tendrá éxito en el evento de no decretarse en la forma que se indicará, la medida prejudicial precautoria solicitada. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 279 y 290 N°4 del Código de Procedimiento Civil, solicito la medida precautoria, como prejudicial, de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el bien inmueble inscrito fojas 1085, número 1121, Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de La Unión, año 2024. La urgencia es evidente, por la actitud de la demandada, demuestra que, ante cualquier noticia de amenaza de pérdida del mueble, lo transferirá. De este modo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, solicito se decrete dicha medida sin previa audiencia o notificación de la actual propietaria. De acuerdo con lo que autoriza el artículo 280 del mismo cuerpo legal, solicito amplíe el término para presentar demanda, hasta 30 días hábiles. Por el mismo motivo, y de conformidad al artículo 302 ya invocado, solicito que se amplíe también el plazo para notificar a la demandada la medida precautoria, a 30 días hábiles. POR TANTO, RUEGO A US. decretar, como medida prejudicial precautoria, la prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble señalado, y ordenar su inscripción en Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de La Unión; conceder esta medida sin audiencia de la demandada; y concederme el plazo de 30 días hábiles, tanto para presentar mi demanda, como para notificar la medida que Usía decrete. PRIMER OTROSI: Acompaño documentos, con citación: 1. Certificado de dominio vigente respecto del inmueble sobre el cual se solicita decretar la medida prejudicial precautoria; 2.- Copia de escritura pública de compraventa. Por tanto, ruego a Usía, tenerlos por acompañados, con citación. SEGUNDO OTROSI: Para los fines de decretar la medida prejudicial que requiero, hago presente a Usía, que entablaré juicio ordinario de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios solicitando el cumplimiento forzado de la obligación de pagar el saldo de precio. TERCER OTROSI: ofrecemos, para firmar el libro de fianza, Tamara Melisa Cárdenas Hinostroza, cédula de identidad N° 17.219.609-8. A su vez, hacemos presente que respecto de la precisión del artículo 279 N°1, se acompaña certificado de avalúo del mueble sobre el cual se solicita la medida prejudicial precautoria. CUARTO OTROSI: forma de notificación patricio.munoz@paralelo40.cl. QUINTO OTROSI: mi personería para actuar en representación de Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada consta de Escritura de Mandato Judicial repertorio número 1442-2024 Notaría Pública La Unión de Alejandra Angulo Sandoval. En mi calidad de abogado, patrocinaré personalmente esta gestión. A las presentaciones de folios 6 y 7 se resuelve: A lo principal: Téngase por cumplido lo ordenado. Al otrosí: Téngase por acompañado documento. A la certificación de folio 8 se resuelve: Por rendida fianza. Atendido lo anterior, se provee



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

Código: UKCDBWXNSBG

derechamente, solicitud de folio 1: A lo principal: Ha lugar a la medida prejudicial precautoria solicitada, y en consecuencia se decreta, prohibición de celebrar actos y contratos, sobre el bien inmueble inscrito a fojas 1085, bajo el número 1121, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión correspondiente al año 2024. En cuanto a la ampliación del plazo para presentar la demanda y notificarla, como se pide, en cuanto se amplía el plazo a treinta días hábiles. Inscríbase de dicha prohibición en el Conservador de Bienes Raíces de La Unión a costa del solicitante. Al primer otrosí: Por acompañados, con citación. Al segundo otrosí: Téngase presente. Al tercer otrosí: Téngase presente. Al cuarto otrosí: Téngase presente forma especial de notificación. Al quinto otrosí: Téngase presente personería, y por acompañado mandato judicial, con citación.



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

Código: UKCDBWXNSBG