NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de la Unión
CAUSA ROL : C-1184-2024
CARATULADO : Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada/Prado del Ranco SpA

La Unión, veintiocho de octubre de dos mil veintiséis.

Visto:

1. A folio 1 de este cuaderno principal, comparece el abogado don Patricio Alberto Muñoz Álvarez, en representación de **Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada**, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, RUT 76.684.664-5, representada legalmente por don Marcos Felipe Cárdenas Hinostroza, independiente, domiciliado en calle Los Álamos número doce, Villa El Cóndor de la Comuna de la ciudad de La Unión, e interpone demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de **Prado del Ranco SpA.**, RUT N° 77.984.401-3, sociedad del giro inmobiliario representada legalmente por don Cristóbal Eugenio Canales Núñez, empresario, ambos con domicilio en Parcela Ocho D, de la Comuna de La Unión, solicitando se ordene el pago del saldo insoluto del precio, ascendente a $24.000.000, y de $5.000.000 por daño moral, o la suma que el tribunal estime pertinente, con costas.

Expone que el 25 de julio de 2024 las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble denominado Lote Ocho-D, ubicado en la comuna de La Unión, por un precio de $54.000.000.-. Señala que se pactó el pago de $20.000.000.- al momento de la firma y el saldo en tres cuotas de $10.000.000.-, $10.000.000.- y $14.000.000.-, con vencimiento los días 30 de agosto, 30 de septiembre y 30 de octubre de 2024, respectivamente.

Sostiene que la demandada no pagó oportunamente las cuotas pendientes a la firma del contrato y que, después del ingreso de la medida prejudicial precautoria en estos antecedentes, abonó $10.000.000 mediante dos depósitos, monto que imputa a la cuota de agosto. Afirma que permanecen insolutas las cuotas de septiembre y octubre, por un total de $24.000.000, sin que se haya solicitado ni concedido prórroga. Agrega que

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

Código: UDQUDEXWRCV

la actora cumplió sus obligaciones, que el inmueble había sido entregado materialmente antes del contrato y que fue inscrito a nombre de la demandada a fojas 1085, número 1121, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2024.

En cuanto a los perjuicios, la demandante identifica el saldo insoluto como daño emergente y avalúa el daño moral en $5.000.000.-, atribuyéndolo a la incertidumbre sobre el pago, las gestiones de cobranza, la espera, el estrés y las promesas de cumplimiento que, afirma, no se concretaron.

En cuanto a Derecho, funda su acción, entre otras disposiciones, en los artículos 1437, 1489, 1545, 1546 y 1556 del Código Civil.}

Pide declarar el cumplimiento forzado de la obligación emanada del contrato por parte del 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.

2. Por resolución de folio 35, complementada a folio 37, se autorizó la notificación de la demanda y su proveído, así como también de la resolución de folio 9 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, conforme lo prescrito en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, esto es, mediante avisos. En tanto, a folio 46 rola certificación de haberse realizado las publicaciones legales.

3. Por resolución de folio 49, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada, citándose a audiencia de conciliación, reiterándose dicha citación por resolución de folio 57. Las publicaciones legales de la notificación por avisos de aquella última resolución se encuentran certificadas a folio 69. Luego, a folio 72 rola acta de audiencia de conciliación, teniéndose la misma por frustrada.

4. Por resolución de folio 73, se recibe la causa a prueba. Las publicaciones legales de la notificación por avisos de aquella última resolución se encuentran certificadas a folio 80.

5. Por resolución de folio 85, se citó a las partes a oír sentencia.

Y considerando:

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

Código: UDQUDEXWRCV

PRIMERO: Que, la acción de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios se encuentra establecida en el artículo 1489 del Código Civil, que 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"*. En la especie, el actor ha optado por exigir el cumplimiento del contrato.

Ello ha de relacionarse con lo prescrito en el artículo 1439 del mismo cuerpo legal, que establece que un contrato es bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente. En ese género de contratos se encuentra precisamente la compraventa, acto jurídico cuya existencia alega la actora, ya que, de acuerdo a lo normado en el artículo 1793 del Código sustantivo, aquel *"es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio"*.

Luego, para determinar si ha existido incumplimiento ha de estarse a las reglas reguladoras de la mora establecidas en el artículo 1551 del Código Civil, siendo aplicable en la especie, conforme a la teoría del caso de la actora, su regla primera, esto es: *"El deudor está en mora, 1º. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora"*.

Cabe agregar que el siguiente artículo 1552 dispone que *"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"*.

En cuanto a la indemnización de perjuicios, el artículo 1556 del Código de Bello señala que aquella comprende el daño emergente y el lucro cesante, sea que provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento, exceptuándose aquellos casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente. A continuación, el artículo 1557 regula que la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora.

SEGUNDO: Resulta necesario establecer que, si bien la demanda pretende indemnización de perjuicios por el incumplimiento de obligación de pagar el precio, en el caso de la obligación de pagar una suma de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora se corresponde al pago de intereses y se sujeta a las reglas que establece el artículo 1559 del Código Civil, cuestión que se encuentra fuera de las pretensiones de la demanda y que, por tanto, no podrá integrar una eventual

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

Código: UDQUDEXWRCV

condena a la parte demandada, puesto que de lo contrario se incurriría en vicio de ultra petita, sancionado en el artículo 768 N° 4 del Código de Procedimiento Civil.

TERCERO: Que, en lo que dice relación con la indemnización de perjuicios por daño moral, conviene traer a colación jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema, que en fallo dictado con fecha veintiséis de septiembre de dos mil trece, en autos Rol de Ingreso Civil N° 375-2013, enseña que *"múltiples son los fundamentos y teorías para aceptar la conceptualización del daño moral respecto de las personas jurídicas, alzándose una de carácter Constitucional, como es el principio de igualdad y de no discriminación, además de una de naturaleza legal, derivada de la indemnización de todo daño, que dispone el artículo 2329 del Código Civil y que no existe precepto alguno que la descarte, de manera que toda argumentación que pretenda restringir el derecho a impetrar una indemnización de esta índole a una persona jurídica, resulta improcedente"*. Agrega dicha sentencia que *"resulta obvio que una persona jurídica, como entidad ontológicamente ficticia no sufre en su ser el dolor o molestia predicable para una persona física, sino que experimenta un detrimento o perjuicio de carácter inmaterial que recae bajo la forma de un menoscabo en su reputación económica, su imagen, pérdida de fama, honor, prestigio o el crédito que la identifica y que mitigan, o frustran, en definitiva, su capacidad productiva y de las personas que están detrás, ocasionada por un acto ajeno que, una vez acreditado, debe ser objeto de reparación"*. Todo lo anterior orienta a que en principio es procedente la indemnización de perjuicios a consecuencia de daño moral en una persona jurídica, pero ello dependerá de la suficiencia de los fundamentos de la pretensión y del sostén probatorio de la misma.

CUARTO: Asentados los presupuestos de Derecho de la acción incoada, resulta necesario determinar si la actora acreditó los presupuestos fácticos en los que sostiene sus pretensiones. Valga señalarse que por la regla de onus probandi del artículo 1698 del Código Civil, incumbe a la demandante probar la existencia de la obligación dineraria que alega insoluta.

En primer lugar, sobre la existencia de un contrato de compraventa suscrito entre las partes, a folio 1 del cuaderno de medida prejudicial precautoria la parte demandante acompañó legalmente copia de escritura pública de la compraventa invocada, que se tuvo por acompañada con citación de la contraria por resolución de folio 9 del mismo cuaderno, la cual se insertó en el extracto confeccionado para la notificación por avisos de la demanda, que consta a folio 40 del cuaderno principal, de forma tal que, habiendo tenido la contraria oportunidad de objetarla, y no habiéndolo hecho, se valorará como instrumento público conforme lo prescrito en el artículo 342 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

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

Código: UDQUDEXWRCV

Con el mérito de ese antecedente, se tendrá por acreditado que por escritura pública de fecha veinticinco de julio de dos mil veinticuatro, suscrita ante doña Alejandra Angulo Sandoval, Notario Público Titular de La Unión, anotada en su repertorio con el número 1072, las partes pactaron la compraventa del bien inmueble denominado LOTE OCHO GUION D, del Plano de Subdivisión de lo que queda del resto de un retazo de terreno dentro de la HIJUELA NUMERO OCHO de los FUNDOS “PICHICO, CUINCO y PANQUECO”, ubicado en el lugar de Los Chilcos, de la Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, con una superficie de dos hectáreas y los siguientes deslindes especiales según títulos: NORESTE, en línea recta de doscientos dieciocho coma cincuenta metros con propiedad de doña María Elena Márquez Montecinos y en parte con propiedad de doña María Pascuala Vera Montero; SURESTE, en línea recta de noventa y uno coma cincuenta y cuatro metros, con resto de la propiedad de los vendedores; SUROESTE, en línea recta de doscientos dieciocho coma cincuenta metros, con resto de la propiedad de los vendedores; y NOROESTE, en línea recta de noventa y uno coma cincuenta y cuatro metros, con resto de la propiedad de los vendedores. El precio pactado de la compraventa fue la suma única y total de cincuenta y cuatro millones de pesos, que el comprador habría de pagar de la siguiente forma: A.- con veinte millones de pesos, a través de vale vista en la firma de este instrumento; B.- con diez millones de pesos, el día treinta de agosto de dos mil veinticuatro; C.- con diez millones de pesos, el día treinta de septiembre de dos mil veinticuatro; y D.- con catorce millones de pesos, el día treinta de octubre de dos mil veinticuatro. Se deja constancia en el instrumento que la entrega material de lo vendido se realizó con anterioridad a este acto, declarando el comprador haberlo recibido conforme y a su entera satisfacción.

Luego, con el mérito de la inscripción dominical de fojas 1085, número 1121, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión correspondiente al año 2024, con certificación de vigencia y también legalmente acompañada a folio 1 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, con citación de la contraria y sin objeción de su parte, se tendrá por acreditado que la tradición del inmueble objeto del contrato de compraventa referida precedentemente se perfeccionó con fecha 24 de septiembre de 2024, en la forma prescrita en el artículo 686 del Código Civil. Consecuencialmente, se tendrá por acreditado el cumplimiento de la obligación contraída por la demandante en virtud del contrato de compraventa en el que se sustenta su pretensión, esto es, la entrega del inmueble objeto de la misma a la demandada, con ánimo de transferirle su dominio.

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

Código: UDQUDEXWRCV

QUINTO: Habiendo acreditado la actora la existencia de la obligación cuyo cumplimiento se pretende, en la forma que se expuso en el motivo precedente, conforme a la regla de onus probandi del citado artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la demandada probar su extinción, en consideración que la demandante probó también haber cumplido con su obligación emanada del contrato. Al respecto, la actora reconoce el pago $30.000.000.-, señalando que se encuentran insolutas únicamente las cuotas pactadas con vencimiento los días 30 de septiembre y 30 de octubre, ambos de 2024, por $10.000.000.- y $14.000.000.- respectivamente, de forma tal que incumbe a la demandada acreditar la solución de aquellas.

SEXTO: Del examen del expediente digital de la causa fluye que la demandada no allegó prueba alguna al proceso en orden a cumplir con la carga probatoria que le impone el legislador, de forma tal que se tendrán por insolutas las parcialidades dinerarias señaladas en el considerando que antecede.

SÉPTIMO: A consecuencia de lo anteriormente expuesto y en consideración del marco normativo señalado en el motivo primero del presente acto jurisdiccional, en especial del artículo 1489 del Código Civil, corresponde hacer lugar a la demanda de cumplimiento de contrato y condenar a la demandada al pago del saldo insoluto del precio de la compraventa suscrita entre las partes por escritura pública de fecha veinticinco de julio de dos mil veinticuatro.

OCTAVO: Tal como se adelantase en el motivo segundo, si bien en la especie corresponde además condenar a la demandada al pago de intereses en la forma que prescribe el artículo 1559 del Código Civil, al no formar ello parte de la petición sometida al fallo del tribunal, no se ordenará su pago en lo resolutivo de la presente sentencia.

NOVENO: En cuanto a la pretensión indemnizatoria de daño moral formulada por la demandante en su libelo, ella se sustenta en supuestos originados *"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"*. Ahora bien, puede discutirse la procedencia de indemnizar aquel supuesto daño moral, que aparentemente no es propio de la sociedad demandante sino de las personas naturales que la operan, más pronunciarse respecto de ello resulta innecesario desde que la parte demandante no allegó al proceso prueba alguna que acredite los presupuestos fácticos de dicha pretensión

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

Código: UDQUDEXWRCV

invocados en el libelo, de forma tal que no se ordenará el pago de la indemnización pedida.

DÉCIMO: Resueltas todas las peticiones sometidas al fallo del tribunal, corresponde pronunciarse respecto de las costas del procedimiento. En relación con ello, teniendo presente que la demandada no resultará totalmente vencida y considerando lo prescrito en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, no se le impondrá la carga de pagarlas, de forma tal que se resolverá que cada parte pague las suyas.

Por estas consideraciones y visto, además, lo prescrito en los artículos 1439, 1489, 1545 y siguientes y 1793, todos del Código Civil; y artículos 254 y siguientes y artículos 144, 170, 254 y siguientes y 342, todos del Código de Procedimiento Civil, **RESUELVO:**

I. Que **ha lugar** a la demanda de cumplimiento de contrato incoada en representación de **Sociedad Agrícola y Ganadera M&M Limitada**, representada legalmente por don Marcos Felipe Cárdenas Hinostroza, en contra de **Prado del Ranco SpA.**, representada legalmente por don Cristóbal Eugenio Canales Núñez, todos ya individualizados, sólo en cuanto se ordena el cumplimiento del contrato de compraventa pactado entre las partes por escritura pública de fecha veinticinco de julio de dos mil veinticuatro, suscrita ante doña Alejandra Angulo Sandoval, Notario Público Titular de La Unión, anotada en su repertorio con el número 1072, y en consecuencia, se condena a la demandada a pagar a la demandante el saldo insoluto del precio de dicha compraventa, ascendiente a la suma de **$24.000.000.-** (veinticuatro millones de pesos).

II. Que, cada parte pagará sus costas.

Notifíquese a la demandante mediante correo electrónico dirigido a su apoderado. Notifíquese a la demandada por avisos, conforme lo prescrito en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, mediante tres publicaciones en los medios digitales de comunicación www.elprovincial.cl o www.noticiaslosrios.cl.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol C-1184-2024

Dictada por don **Felipe Muñoz Hermosilla**, juez titular del Juzgado de Letras y Garantía de La Unión.

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

Código: UDQUDEXWRCV

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Unión**, **veintiocho de octubre de dos mil veintiséis.**

Felipe Andrés Muñoz Hermosilla
Juez
PJUD
Veintiocho de octubre de dos mil veintiséis
09:39 UTC-3

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

Código: UDQUDEXWRCV