

11

PROCEDIMIENTO	:	ORDINARIO		
MATERIA	:	RESOLUCIÓN DE CONTRATO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS	CORTE DE APELACIONES DE TALCA	
			Sec: CIVIL	Folio:000001
			Jdo: 04 LET	Rol :C-000001
DEMANDANTE	:	INMOBILIARIA ARMAS TALCA SPA	Fecha: 02-01-2014	Hora : 09:55
R.U.T.	:	76.123.134-0	Materia : R15	Disit. : 066
DOMICLIO	:	AV. MANQUEHUE SUR N° 1220 - LAS CONDES		
REPRESENTANTE	:	CRISTIÁN ARMAS MOREL		
RUT N°	:	8.383.601-6		
REPRESENTANTE	:	SERGIO VILLAGRÁN LLANOS		
RUT N°	:	6.443.982-0		
PATROCINANTE Y APODERADO	:	GONZALO ALVARADO SCHOTT		
R.U.T.	:	9.571.175-8		
PATROCINANTE Y APODERADO	:	ALEJANDRO ESPINA GUTIÉRREZ		
R.U.T.	:	8.478.712-4		
DEMANDADO	:	GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE		
R.U.T.	:	72.227.000-2		
REPRESENTANTE	:	RODRIGO GALILEA VIAL		
RUT N°	:	9.979.048-0		
DOMICILIO	:	UNO ORIENTE N° 895 - TALCA		

EN LO PRINCIPAL: Demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios; **PRIMER OTROSI:** Acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSI:** Acredita personería; **TERCER OTROSI:** Patrocinio y poder.

S. J. L. CIVIL

Cristián Armas Morel, ingeniero civil industrial y, don **Sergio Villagrán Llanos**, factor de comercio, ambos en representación de **Inmobiliaria Armas Talca SpA**, sociedad del giro de su denominación, todos domiciliados en Avenida Manquehue Sur 1.220, comuna de Las Condes, Santiago, a US. decimos:

Que, con motivo de los graves incumplimientos contractuales que se señalan en esta demanda, venimos en deducir demanda en juicio ordinario en contra del **Gobierno Regional del Maule**, representado por su Intendente Regional, don

Rodrigo Galilea Vial, ambos domiciliados en calle Uno Oriente número ochocientos noventa y cinco de la comuna y ciudad de Talca, VII Región del Maule, con el objeto que SS. declare que el Gobierno Regional del Maule ha incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito por escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez y modificado por escritura pública de fecha 20 de diciembre de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz, y se decrete su resolución con indemnización de perjuicios, según estipula expresamente el contrato de promesa aludido.

En virtud del contrato de promesa de compraventa y su modificación, ya aludidos, nuestra representada **Inmobiliaria Armas Talca SpA** prometió, por una parte, en terreno propio, construir y vender un edificio conforme a la propuesta y especificaciones técnicas que en él se indicaban y, por otra, el **Gobierno Regional del Maule**, a comprar en el precio, plazo y condiciones que se indican.

Pues bien, es respecto de este contrato de promesa de compraventa que se ejerce la acción resolutoria, y el incumplimiento de las obligaciones que en él se establece es la causa de los perjuicios cuya indemnización se solicita.

La presente demanda se funda en los antecedentes de hecho y derecho que señalamos a continuación:

I.- LOS HECHOS

a.- El contrato:

El 23 de diciembre de 2011 nuestra representada suscribió con el Gobierno Regional del Maule un contrato de promesa de compraventa que recaía sobre el inmueble de propiedad de nuestra representada, ubicado en calle Uno Norte 711 y 717 de la comuna de Talca y el proyecto arquitectónico que debía ser edificado de acuerdo con las especificaciones arquitectónicas que se protocolizaron bajo el N° 95 en la Notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez con la misma fecha.

Más tarde, por escritura pública de fecha 25 de abril de 2012, otorgada en la Notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez, las partes suscribieron una escritura de complementación, en cuya virtud el **Gobierno Regional del Maule** se obligaba a fusionar el terreno de su propiedad ubicada en calle Uno Poniente N° 1.234, de la ciudad y comuna de Talca al inmueble y proyecto inmobiliario de que da cuenta la promesa de compraventa ya aludida.

Finalmente, por escritura pública de fecha 20 de diciembre de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz, las partes modifican el

contrato de promesa de compraventa aumentando el precio originalmente pactado y modificando la forma de pago del precio.

b.- Obligaciones del contrato:

De acuerdo con las estipulaciones, las obligaciones del contrato de promesa de compraventa eran las siguientes:

- Inmobiliaria Armas Talca SpA:
 - Debía construir en terrenos propio, ubicado en calle Uno Norte N° 711 y 717 de la comuna y ciudad de Talca un proyecto inmobiliario denominado "Edificio Institucional para la Región del Maule". Este inmueble debía constar de 11 pisos y un subterráneo y contar con las especificaciones técnicas y anteproyecto de arquitectura que se especificaron en documento protocolizado conjuntamente con la escritura de promesa ya aludida bajo el N° 95.
 - Entregar el inmueble a la fecha de suscripción del contrato de compraventa prometido.
 - La escritura de compraventa prometida debía suscribirse a más tardar el día 1 de diciembre de 2013 y era condición previa que se hubiese obtenido previamente la recepción final del edificio por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talca, y que el Gobierno Regional del Maule recibiera el edificio con 60 días de anticipación a la suscripción de la compraventa, de modo que la compradora pudiera verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la vendedora, por su parte, tuviese un plazo razonable para efectuar eventuales reparaciones.
- Gobierno Regional del Maule:
 - El Gobierno Regional del Maule, por su parte se obligó a pagar el precio convenido que ascendía a la suma de \$ 6.014.590.007.- al contado al momento de la suscripción del contrato, mediante un cheque girado contra la cuenta única fiscal del Banco de Estado de Chile.
- Pago del precio:
 - Las partes acordaron que el cheque con el cual se paga el precio convenido quedaría en poder del notario autorizante de la escritura de compraventa para ser entregado a nuestra representada, sujeto a las siguientes condiciones:

- Que el inmueble vendido se encontrare inscrito a nombre de la compradora.
- Que el inmueble vendido se encontrara libre de hipotecas y gravámenes, prohibiciones e interdicciones.

Ambas condiciones, debían ser acreditadas mediante el correspondiente certificado otorgado por el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

c.- Incumplimientos por parte del Gobierno Regional del Maule:

1.- No concurrió a recibir el edificio en el plazo estipulado, a objeto de revisar el cumplimiento de las especificaciones técnicas del edificio:

Se establece en el contrato de promesa que el Gobierno Regional del Maule debía recibir provisoriamente el edificio 60 días antes del plazo para la firma del contrato de compraventa prometido. De esta forma el prominente comprador tenía el plazo necesario para efectuar las observaciones y verificaciones del cumplimiento de las especificaciones técnicas del proyecto arquitectónico acordado.

Nuestra representada, con fecha 27 de septiembre de 2013 remitió al señor Francisco Javier Oyarzún, jefe de la división de Administración y Finanzas del Gobierno Regional del Maule, una carta informándole que el edificio estaba en condiciones de ser recibido provisionalmente y para efectuar las verificaciones acordadas.

Esta carta fue recibida por la Unidad de Gestión de Documentos del Gobierno Regional del Maule con fecha 1 de octubre de 2013. Debieron transcurrir 55 días para que el Gobierno Regional del Maule informara que formaría una comisión para recibir el edificio y luego, solicitó antecedentes técnicos. Todo esto, a 5 días del cumplimiento del plazo estipulado para la firma del contrato de compraventa .

Así fue como llegado el plazo de firma de la escritura de compraventa prometida, ésta. no se verificó.

2.- No concurrió a la firma de la escritura pública dentro del plazo estipulado en el contrato:

Vencido el plazo estipulado para la firma del contrato, es decir el 1 de diciembre de 2013, el Gobierno Regional del Maule no concurrió a la firma del contrato prometido.

Según lo estipulado, le correspondía al Gobierno Regional del Maule la redacción del borrador de contrato de compraventa prometido. Pues bien, debido a que se acercaba el plazo estipulado en la promesa sin recibir el borrador acordado es que nuestra representada, con semanas de anticipación, le envió el correspondiente borrador de escritura de compraventa, sin recibir comentario alguno por parte de la promitente compradora.

Debido a esta demora y silencio por parte del promitente comprador, decimos generar en la notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez, la matriz de escritura de compraventa y firmarla dentro del plazo estipulado en el contrato.

Luego de lo señalado y, con posterioridad a haber sido informado que se encontraba en mora de cumplir las condiciones de la promesa de compraventa prometida, el Gobierno Regional del Maule genera una nueva escritura de compraventa y unas instrucciones en las cuales se contienen condiciones no pactadas en la promesa y que resultan completamente inaceptables para nuestra representada.

Evidentemente, esto no era más que una maniobra para dar una apariencia de cumplimiento de lo prometido, a sabiendas que las condiciones totalmente fuera de lo convenido, no harían posible la firma de esta segunda escritura generada fuera de plazo.

3.- Presentó instrucciones de pago del precio pactado que no cumplen con ninguna de las condiciones estipuladas en el contrato de promesa, incorporando trámites no previstos en la promesa:

Según establece la promesa, el pago estipulado en el contrato de compraventa prometido debía ser efectuado de contado mediante un cheque girado contra la Cuenta Corriente Subsidiaria Única Fiscal del Banco de Estado de Chile perteneciente al Gobierno Regional del Maule. Dicho cheque debía quedar en poder del notario autorizante de la escritura para ser entregado a la vendedora luego de acreditar que la propiedad se encuentra inscrita a nombre del comprador y que ésta se encuentra libre de hipotecas y gravámenes.

Sin embargo, el texto de las instrucciones que el Gobierno Regional del Maule pretendió imponer en forma extemporánea establecía como requisito adicional y, no estipulado en la promesa, que la Contraloría General de la República tomara razón de contrato, como requisito previo al pago.

Esto, en la práctica, significa que el dominio del inmueble vendido puede estar inscrito y en poder del comprador, sin gravámenes de ninguna especie y, sin embargo, el precio seguir retenido por la falta de "toma de razón", lo que resulta absurdo.

Teniendo el dominio inscrito y la posesión del inmueble, el vendedor no tendría interés alguno en firmar voluntariamente una escritura de resciliación del contrato de compraventa, en el evento que no se completaran los trámites que pretende el Gobierno Regional del Maule.

Además, cualquier condición adicional no se encuentra estipulada en el contrato de promesa y por tanto no puede ser incorporada sin el previo consentimiento de ambas partes contratantes.

II. El derecho

Conforme el artículo 1.489 del Código Civil: “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”.

1. Procedencia de la resolución

Según explica 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, por que 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”¹

¹ CLARO SOLAR, Luis. *“Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado”*, Volumen V, Tomo Décimo, De las obligaciones I. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1979, p. 158.

Como S.S. bien conoce, los requisitos de procedencia de la acción resolutoria conforme al artículo 1489 del Código Civil, más arriba transcrito, son los siguientes:

- a) Incumplimiento imputable del deudor.
- b) Bilateralidad del contrato.
- c) Que la resolución del contrato sea solicitada por el contratante diligente.

A continuación nos referiremos brevemente a cada uno de ellos:

a) Incumplimiento imputable al deudor

Conforme al artículo 1.545 del Código Civil, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

Y de acuerdo al artículo 1.546 del Código del Código Civil, “los contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley o la costumbre pertenecen a ella”.

Los incumplimientos contractuales de la demandada, según se ha señalado, constituyen infracciones a obligaciones estipuladas expresamente en el contrato. En relación con este tipo de obligaciones, la doctrina señala lo siguiente:

“En la obligación de hacer, el cumplimiento del deudor consiste en efectuar el hecho a que se obliga precisamente en los términos que han convenido con el acreedor.

En las obligaciones de no hacer, el deudor cumple la obligación omitiendo el acto que se ha comprometido a no ejecutar y cuidar de que no se cometa un acto de esta naturaleza.

En una y otra clase de obligaciones, el deudor es responsable de la falta de diligencia en la ejecución del hecho o en su omisión. Si por esta falta de cuidado no ejecuta el hecho que se obligó a hacer, o al contrario, si ejecuta el hecho que se obliga a no hacer, responde el deudor de los daños y perjuicios que ha causado el acreedor.

El incumplimiento por parte del Gobierno Regional del Maule ha sido consciente y deliberado, esto es, doloso, tal como se ha mostrado precedentemente y se acreditará en su oportunidad.

b) *Bilateralidad del Contrato*

Un contrato es bilateral, según la definición provista por el artículo 1.439 del Código Civil, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente. Tal como se manifestó en la exposición de los hechos, el contrato contempla una serie de obligaciones que gravan a cada una de las partes en beneficio de la otra. Así por ejemplo, nuestra representada debía construir en terreno propio un proyecto arquitectónico previamente determinado dentro del un plazo estipulado, obtener la recepción final y ponerlo a disposición del otro contratante. Por otra parte, se entenderá que existe incumplimiento por parte del Gobierno Regional del Maule si es que al 1 de diciembre de 2013 no ha suscrito el contrato de compraventa prometido y pagado el precio en los términos y condiciones estipuladas. En tal caso, dispone la cláusula **Novena** del contrato de promesa: “ Si el prominente comprador no dijere cumplimiento a las cláusulas del presente contrato de promesa de compraventa, por causa imputable a él incurrirá en una multa o pena al favor del “promitente vendedor” por el equivalente a un veinte por ciento del precio de la compraventa, indicado en la cláusula tercera de la presente promesa, sin perjuicio de que la parte diligente pueda exigir a su arbitrio el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios de acuerdo a las reglas generales. “

Las principales obligaciones con que el contrato grava al Gobierno Regional del Maule es básicamente la de recibir el edificio cuando se le efectúa la entrega provisoria, realizar las observaciones correspondientes a las especificaciones técnicas del proyecto, pagar el precio y entregar el pago al vendedor sujeto exclusivamente a las condiciones pactadas.

Resulta evidente que el demandado ha incumplido las obligaciones estipuladas, por cuanto:

- No concurrió a recibir el edificio en el plazo estipulado a objeto de revisar el cumplimiento de las especificaciones técnicas del edificio.
- No concurrió a la firma de la escritura publica dentro del plazo estipulado en el contrato.
- Presentó instrucciones de pago del precio pactado que no cumplen con ninguna de las condiciones estipuladas en el contrato de promesa, incorporando trámites no previstos en la promesa.

En consecuencia, la demandada ha incumplido las obligaciones estipuladas en el contrato y se ha constituido en mora en los términos del artículo 1.551 N° 1 del

Código Civil, todo lo cual autoriza a solicitar la resolución de acuerdo al artículo 1.489 del mismo código.

c) Inmobiliaria Armas Talca SpA ha cumplido todas y cada una de las obligaciones exigibles que emanan del contrato

Nuestra representada, como ya se ha señalado ha cumplido oportunamente con todas las obligaciones que le impone el contrato.

En mérito de lo expuesto es posible aseverar que en la especie concurren todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la procedencia de la acción resolutoria prevista en el artículo 1.489 del Código Civil.

2. Procedencia de la indemnización de perjuicios (cláusula penal)

El incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del Gobierno Regional del Maule faculta a nuestra representada, según se estipula expresamente, para demandar su reparación de conformidad con el mismo artículo 1.489 y artículo 1.535 de Código Civil.

Adicionalmente, el contrato materia de esta demanda estipula expresamente una cláusula penal que faculta a esta parte diligente a exigir a título de multa o pena una cantidad equivalente al 20% del valor del contrato prometido.

POR TANTO,

Y en mérito de lo expuesto, de las disposiciones legales invocadas y de lo que establecen los artículos 1439, 1489, 1535 1545, 1546, 1551, 1553, 1556, 1557, 1558, 1560 a 1566, todos del Código Civil y los artículos 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,

A US. pedimos: Tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, en contra de Gobierno Regional del Maule, representado por su intendente don Rodrigo Galilea Vial, ambos ya individualizados; acogerla en todas sus partes, con costas, declarando que ésta ha incumplido el contrato del promesa de compraventa individualizado en la presente demanda y, decretar su resolución, con la obligación de pagar a título de cláusula penal la suma

equivalente al 20% del valor del contrato prometido, esto es la suma de \$1.202.918.001.-, o la que SS. determine, con expresa condenación en costas.

PRIMER OTROSI: Sírvase US. tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Copia en original de instrumento privado protocolizado de fecha 20 de octubre de 2013, bajo el Repertorio N° 7529-2010 en la Notaría de Santiago de doña Nancy De la Fuente Hernández.
2. Copia en original de instrumento privado protocolizado de fecha 22 de abril de 2013, bajo el Repertorio 4.907-2013 en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz.
3. Copia en original, de carta dirigida con fecha 27 de septiembre de 2013 al Sr. Francisco Javier Oyarzún, Jefe de la División de Administración y Finanzas del GORE Maule.
4. Copia en original, de carta dirigida con fecha 25 de octubre de 2013 al Sr. Francisco Javier Oyarzún, Jefe de la División de Administración y Finanzas del GORE Maule.
5. Copia en original, de carta dirigida con fecha 09 de octubre de 2013 al Sr. Francisco Javier Oyarzún, Jefe de la División de Administración y Finanzas del GORE Maule.

SEGUNDO OTROSI: Sírvase SS. tener por acompañada, copia del instrumento privado protocolizado de fecha 22 de abril de 2013, bajo el Repertorio 4.907-2013 en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz, del cual consta la personería invocada.

TERCER OTROSI: Sírvase US. tener presente, que venimos en designar como abogados patrocinantes y apoderados, y en conferir poder, a don **Gonzalo Alvarado Schott** y/o a don **Alejandro Espina Gutiérrez**, ambos domiciliados en calle Morandé N° 115, Of. 502, Comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, quienes firman en señal de aceptación.

8388.601-6

8478712-4

6.443.982-0

9.571.175-8

AUTORIZACIÓN NOTARIAL EN HOJA ADJUNTA

JUAN CARLOS SAN MARTÍN UREJOLA
NOTARIO PÚBLICO
Cof. 18
Santiago
CQ

AUTO. / /



//RIZO LAS FIRMAS, de don CRISTIAN ANDRES ARMAS MOREL, C.I.N°8.383.601-6, la de don SERGIO EDUARDO VILLAGRAN LLANOS, C.I.N°6.443.982-0, ambos en representación de INMOBILIARIA ARMAS TALCA SpA, la de don GONZALO ALVARADO SCHOTT, C.I.N°9.571.175-8, ALEJANDRO ESPINA GUTIERREZ, C.I.N°8.478.712-4, ambos en su calidad de abogados; en virtud de haber tenido a la vista las cédulas de identidad respectivas. Doy fe.- SANTIAGO, 30 de diciembre de 2013.-



43^a
NOTARIA