

MATERIA: Obligación de hacer, cumplimiento de (C 17).

PROCEDIMIENTO: Ejecutivo.

DEMANDANTE: Gobierno Regional del Maule; RUT N° 72.227.000-2.

ABOGADO PATROCINANTE: Pedro Ignacio Albornoz Sateler; RUT N° 8.130.542-0.

DEMANDADA: Inmobiliaria Armas Talca SpA; RUT N° 76.123.134-0

EN LO PRINCIPAL: Interpone demanda ejecutiva de obligación de hacer, y solicita se despache mandamiento de ejecución.

EN EL PRIMER OTROSÍ: Acompaña documentos, con citación.

EN EL SEGUNDO OTROSÍ: Solicita se despache exhorto.

EN EL TERCER OTROSÍ: Se tenga presente reserva de derechos.

EN EL CUARTO OTROSÍ: Hace presente personería, patrocinio y poder.

S. J. L.

RODRIGO GALILEA VIAL, C.I. N° 9.979.048-2, Abogado, en mi calidad de Intendente de la Región del Maule y Órgano Ejecutivo del **GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE**, RUT N° 72.227.000-2, persona jurídica de Derecho Público, y en representación de éste según se acreditará, ambos domiciliados en calle Uno Oriente N° 1.350, Talca, a VS. con respeto digo:

Vengo en presentar demanda en juicio ejecutivo de obligación de hacer, en contra de la empresa **INMOBILIARIA ARMAS TALCA SpA**, sociedad por acciones del giro de su nombre, RUT N° 76.123.134-0, representada por don **Sergio Villagrán Llanos**, factor de comercio, y don **Cristián Armas Morel**, ingeniero civil industria, todos domiciliados en Avenida Manquehue N° 1.220, Comuna de Las Condes, Santiago, en mérito de los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expongo:

1).- EXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO:

Mediante escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2011, ante el Notario Público Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, repertorio N° 6.384/2011, el **GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE** y la **EMPRESA INMOBILIARIA ARMAS TALCA SPA**, celebraron un contrato de promesa de compraventa, a cuyas estipulaciones se hará mención más adelante.

Posteriormente, mediante escritura pública de fecha 25 de abril de 2012, otorgada ante el Notario Público de Talca, don IGNACIO VIDAL DOMINGUEZ, Repertorio N° 1.946/2012, las partes complementaron el contrato de promesa antes indicado.

Adicionalmente, Inmobiliaria Armas Talca SpA y el Gobierno Regional del Maule, suscribieron con fecha 20 de diciembre de 2012, ante el Notario Público de Santiago, doña MARIA SOLEDAD SANTOS MUÑOZ, Repertorio N° 17.290/2012, una nueva escritura pública de modificación de promesa de compraventa originalmente suscrita.

Las tres escrituras públicas antes mencionadas, constituyen título ejecutivo, conforme al Art. 434 N° 2 del Código de Procedimiento Civil.

2).- EXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN DE HACER, DETERMINADA:

Mediante las escrituras públicas señaladas en el numeral anterior, la Promitente Vendedora, Inmobiliaria Armas Talca SpA, se obligó a vender, ceder y transferir al Gobierno Regional del Maule, quien se obligó a comprar, aceptar y adquirir, el inmueble ubicado en calle Uno Norte N° 771 y 717, hoy N° 715, de la comuna y provincia de Talca, cuyo plano se encuentra archivado bajo el N° 2.260 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 2007, con una superficie de 1.154,90 metros cuadrados y los siguientes deslindes: Norte, en 13,17 metros y en 14 metros con otro propietario; Sur, en 27,37 metros con calle Uno Norte; Oriente, en 44,60 metros con otro propietario; y Poniente, en 40,18 metros con calle Uno Poniente y en 4,22 metros con otro propietario; Surponiente, en 4,24 metros con esquina de calle Uno Norte con Uno Poniente. Este inmueble se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Armas Talca SpA a Fs. 13.585 N° 6.967, en el Registro de

Propiedad del año 2010 del Conservador antes citado, y tiene el Rol de Avalúo Fiscal N° 737-002, de la comuna de Talca.

Se incluyó dentro del objeto de la compraventa prometida, el Edificio que la promitente vendedora se obligó a construir en el referido inmueble, denominado "Edificio Institucional para la Región del Maule", conforme a la propuesta de especificaciones técnicas y anteproyecto de arquitectura desarrolladas por la sociedad Armas Arquitectos e Ingenieros S.A, protocolizadas en conjunto con la promesa de compraventa, bajo el N° 95, en el Registro de Instrumentos Públicos de la Notaria de Don Ignacio Vidal Domínguez.

La obligación de las partes de celebrar el Contrato Prometido, debía cumplirse mediante la concurrencia a firmar una escritura pública, en la misma Notaría de Talca, en la cual se autorizó la escritura de promesa de compraventa.

3).- EXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN DE HACER, ACTUALMENTE EXIGIBLE:

Conforme a la Cláusula Séptima de la Escritura de Promesa de Compraventa, de fecha 23 de diciembre de 2011, la Compraventa Definitiva, debía ser celebrada a más tardar el día **1 de diciembre del 2013**. Se pactó que dicho plazo no era extintivo, por lo que vencido el cual la parte cumplidora o que hubiere estado dispuesta a cumplir, podría ejercer sus derechos de conformidad a la ley.

Adicionalmente, se pactó que para la celebración del Contrato de Compraventa Prometido, debían cumplirse las siguientes condiciones de carácter copulativas:

- a) Que la promitente vendedora, entregara a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Talca el expediente para la obtención de la recepción municipal antes de 60 días del vencimiento del plazo señalado precedentemente (1 de diciembre de 2013).

- b) Que el Gobierno Regional del Maule, hubiera recibido conforme antes del vencimiento del plazo señalado anterior, el edificio ya construido de acuerdo a las especificaciones arquitectónicas y técnicas protocolizadas y que se entendieron formar parte del contrato de promesa.

Aunque, la promitente vendedora no cumplió oportunamente la obligación señalada en la letra a) anterior, ni ha acreditado haber subsanado la totalidad de las observaciones que la promitente compradora formuló de acuerdo a lo señalado en la letra b), el Gobierno Regional del Maule, ha optado por exigir el cumplimiento del contrato, en forma ejecutiva, por cuanto de esta forma se satisface el objeto principal que lo llevó a celebrar el Contrato de Promesa de Compraventa, no obstante el cumplimiento extemporáneo e incompleto de la contraparte contractual; sin perjuicio de las demás acciones y derechos que corresponden a este Servicio, las que ejercerá en forma separada.

De acuerdo a lo anterior, se ha cumplido el plazo y se han verificado las condiciones a las que las partes supeditaron la exigibilidad de la obligación de concurrir a la celebración del contrato de Compraventa prometido.

4).- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR LA PROMITENTE COMPRADORA Y RETICENCIA DE LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA :

El Gobierno Regional del Maule, ha dado efectivo cumplimiento a su obligación de concurrir a la suscripción de la Escritura de Compraventa prometida, la cual se encuentra extendida bajo el Número de Repertorio 5398-2013, de la Notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez, de fecha 31 de noviembre de 2013, y firmada por don Rodrigo Galilea Vial, Intendente de la Región del Maule, en representación del Gobierno Regional del Maule, según consta, del documento que se acompaña con el N° 4 del Primer Otrosí de la presente demanda.

En cambio, la promitente vendedora, Inmobiliaria Armas Talca Spa, no ha firmado a la fecha dicha escritura, por cuanto la misma registra solamente la firma de uno de sus dos representantes legales, y a que, además, dicha empresa no ha obtenido la firma de los representantes legales de su acreedor bancario, Banco Itau, los cuales, igualmente, a quienes hizo comparecer en dicho instrumento a fin de permitir que la propiedad sea transferida en las condiciones estipuladas, es decir, sin hipotecas ni gravámenes.

En consecuencia, el Gobierno Regional del Maule, tiene la calidad de parte que ha cumplido con el contrato de Promesa de Compraventa, y al contrario, Inmobiliaria Armas Talca SpA, no ha dado cumplimiento a las obligaciones emanadas de dicho contrato, y en especial, a la obligación principal de suscribir la escritura pública de compraventa prometida.

5).- PAGO DEL PRECIO POR LA PROMITENTE COMPRADORA:

De conformidad a la cláusula Tercera de la Promesa de Compraventa y sus modificaciones, el precio de la compraventa prometida se pactó en la suma **\$6.014.590.007** (IVA incluido), que el comprador debería pagar en el acto de firma de la escritura pública respectiva.

El pago del precio se realizaría mediante la entrega por parte del Gobierno Regional del Maule al señor Notario, al momento de la suscripción del contrato de compraventa prometido, de un cheque nominativo a nombre de la INMOBILIARIA ARMAS TALCA SpA, emitido de la Cuenta Corriente Subsidiaria de la cuenta única fiscal del Banco del Estado de Chile N° 43509108936 (Programa 01 Funcionamiento), del Gobierno Regional del Maule, por la suma de \$6.014.590.007.- el cual posteriormente debía ser entregado por el Sr. Notario a la promitente vendedora al cumplirse las condiciones que se pactaron al efecto.

El Gobierno Regional del Maule, dió cumplimiento a lo anterior, mediante la entrega al Notario Público de Talca, don Ignacio Vidal

Domínguez, efectuada con fecha 16 de diciembre de 2013, de un cheque Serie DO 9781685, Cuenta Única Fiscal N° 43509108936, del Banco Estado, por la suma de \$6.014.590.007, a nombre de Inmobiliaria Armas Talca SpA, según consta en documento que se acompaña con el N° 5 del Primer Otrosí, de la presente demanda.

6).- LA ACCIÓN EJECUTIVA NO SE ENCUENTRA PRESCRITA:

Desde la fecha en que se hizo exigible la obligación de concurrir al otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida, no ha transcurrido el plazo de 3 años que establece la Ley, para la prescripción extintiva de la acción ejecutiva.

----- 0 -----

Finalmente, debo hacer presente a S.Sa. que el motivo aducido por la demandada Inmobiliaria Armas Talca SpA para no cumplir el contrato de promesa de compraventa en referencia, consistente en que los costos de construcción del edificio comprendido en la operación habrían sido mayores a los presupuestados originalmente por dicha empresa constructora, resultan inaceptables a la luz de las buenas prácticas empresariales, del tenor del respectivo contrato, de la ética y la moral y de la Ley.

----- 0 -----

En resumen, la obligación de hacer que se pretende ejecutar consta de un título ejecutivo, es determinable y actualmente exigible y la acción ejecutiva no se encuentra prescrita.

POR TANTO,

Y conforme a la disposición legal citada, a lo prescrito por los Artículos 1553, 1554 y 1793 y siguientes del Código Civil, y Artículos 530 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,

RUEGO A SS.: Tener por interpuesta demanda ejecutiva de obligación de hacer, en contra de **INMOBILIARIA ARMAS TALCA SpA**, representada por don **Sergio Villagrán Llanos** y don **Cristián Armas Morel**, todos ya individualizados, darle la tramitación legal, y en definitiva acogerla; y desde ya ordenar se despache Mandamiento de Ejecución en contra de esa deudora demandada, el que deberá contener la orden de que se le requiera para que suscriba la escritura pública de compraventa prometida en la Notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez, que se cita en el cuerpo de esta demanda, dentro del plazo de 5 días hábiles, contados desde la fecha en que la sentencia que recaiga en este juicio cause ejecutoria o quede ejecutoriada, o en el plazo que U.S, se sirva fijar al efecto; bajo apercibimiento de que en caso de no hacerlo, se otorgará y/o suscribirá la escritura pública de compraventa respectiva, por el Juez que conozca la causa, en representación de la parte vendedora; Con costas.

PRIMER OTROSÍ: Presento los siguientes documentos:

- 1).-** Copia autorizada de escritura pública de promesa de compraventa suscrita entre el Gobierno Regional del Maule y la empresa Inmobiliaria Armas Talca SpA con fecha 13 de diciembre de 2011, ante el Notario Público Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, repertorio N° 6.384/2011, citada en lo principal.
- 2).-** Copia de escritura pública de fecha 25 de abril de 2012, otorgada ante el Notario Público de Talca, don IGNACIO VIDAL DOMINGUEZ, Repertorio N° 1.946/2012, mediante el cual las partes antes nombradas complementaron el contrato de promesa indicado en el N° 1 precedente.
- 3).-** Copia de la escritura pública de modificación del contrato de promesa en referencia, otorgada por Inmobiliaria Armas SpA y el Gobierno Regional del Maule, con fecha 20 de diciembre de 2012, ante el Notario Público de Santiago, doña MARIA SOLEDAD SANTOS MUÑOZ, Repertorio N° 17.290/2012, también citada en lo principal.

4).- Certificado emitido por el Notario Público de Talca, doña Maria Angélica Ramírez Fuentes, Notario Público Suplente de la Notaría de don Ignacio Vidal Domínguez, de Talca, con fecha 30 de diciembre de 2013, mencionada en lo principal.

5).- Copia Autorizada de cheque Serie DO 9781685, Cuenta Única Fiscal N° 43509108936, del Banco Estado, por la suma de \$6.014.590.007, a nombre de Inmobiliaria Armas Talca SpA.

6).- Copia del Decreto Supremo N° 250 del 11 de Marzo de 2010 del Ministerio del Interior, sobre nombramiento del suscrito como Intendente de la Región del Maule.

POR TANTO,

RUEGO A US.: Se sirva tenerlos por acompañados, con citación.

SEGUNDO OTROSÍ: En atención a que la demandada tiene su domicilio en la ciudad de Santiago, es necesario exhortar al Juzgado de Letras de Turno en lo Civil de esa ciudad a fin de que ordene practicar la notificación de la demanda respectiva.

El Tribunal exhortado tendrá facultad para tener presente el señalamiento de nuevos domicilios de la demandada y/o de sus representantes, para disponer se le notifique conforme al Art. 44 del Código de Procedimiento Civil, previas las búsquedas y constancias del caso, y en general, para dictar todas las resoluciones que estime necesarias para el cabal y oportuno diligenciamiento del exhorto.

El exhorto deberá contener copia íntegra de la presente demanda y de la resolución recaída en ella; será conducido al Tribunal de destino por mi parte, facultándosela asimismo para devolverlo directamente al Tribunal de SSa.; y podrá ser diligenciado por la persona habilitada que lo presente o requiera.

POR TANTO,

Y conforme a los Arts. 71 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,

RUEGO A US.: Se sirva exhortar al Juzgado de Letras de Turno en lo Civil de Santiago, a fin de que ordene la práctica de las diligencias judiciales antes indicadas.

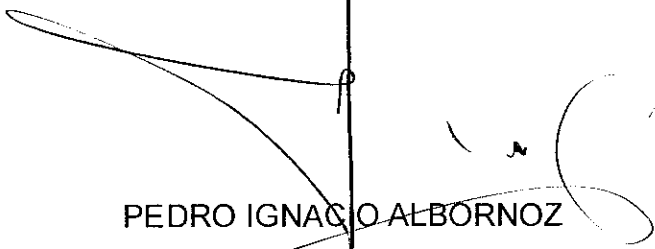
TERCER OTROSÍ: SÍRVASE SSA.: Tener presente que esta parte se reserva el derecho a hacer valer, por la vía ordinaria, las acciones tendientes a hacer efectiva la responsabilidad de la demandada y de su aval y codeudora solidaria por concepto de cláusula penal, indemnizaciones de perjuicios y otros ítems derivados del contrato de promesa de compraventa en referencia.

CUARTO OTROSÍ: La personería de don RODRIGO GALILEA VIAL para representar al Gobierno Regional del Maule consta de Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional y del Decreto Supremo N° 250 del 11 de marzo de 2010 del Ministerio del Interior, cuya copia se acompaña en el primer otrosí.

Designo Abogado patrocinante y confiero poder a don PEDRO IGNACIO ALBORNOZ SATELER, patente al día, domiciliado para estos efectos en calle 1 Oriente N° 1.350, de la ciudad de Talca.

POR TANTO,

RUEGO A US.: Se sirva tenerlo presente.-


PEDRO IGNACIO ALBORNOZ
SATELER
ABOGADO
C.I. N° 8.130.542-0

RODRIGO GALILEA VIAL
INTENDENTE REGIÓN DEL MAULE
EJECUTIVO GOBIERNO REGIONAL
C.I. N° 9.979.048-2