



PROCEDIMIENTO : **ORDINARIO**
MATERIA : **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**
DEMANDANTE : **MAURICIO ANDRÉ GALLE ARROYO**
C.N.I. : **7.166.340-k**
ABOGADO PATROCINANTE : **GONZALO CISTERNAS SOBARZO**
C.N.I. : **10.055.372-4**
APODERADO 1 : **CRISTOBAL JIMENEZ FIGUEROA**
C.N.I. : **12.689.374-4**
APODERADO 2 : **JUAN CARLOS MADARIAGA MONTES**
C.N.I. : **13.883.292-9**
DEMANDADO : **INMOBILIARIA MINAS DE TALINAY S.A.**
RUT : **96.727.250-2**
REPRESENTANTE LEGAL : **ORLANDO CHACRA ORFALI**
C.N.I. : **7.180.250-8**

Tribunal de Apelaciones de Santiago
 Sala Civil
 Rol 10-021799
 Fecha: 28-09-2012
 Hora: 12:59
 Notaría: 018

EN LO PRINCIPAL: DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS; EN EL OTROSÍ: PATROCINIO Y PODER.

S.J.L. EN LO CIVIL DE SANTIAGO

MAURICIO ANDRÉ GALLE ARROYO, de profesión, geógrafo, domiciliado en calle La Viña número 4431, comuna de Peñalolén, ciudad de Santiago, con respeto a S.S. digo:

Que, vengo en interponer demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de la sociedad **INMOBILIARIA MINAS DE TALINAY S.A.**, RUT: 96.727.250-2, del giro de su denominación, representada por don Orlando Chacra Orfali, cédula nacional de identidad número 7.180.250-8, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Andrés Bello

número 2777, oficina 1801, por los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que paso a exponer:



I. ANTECEDENTES DE HECHO.

1.- Con fecha 28 de noviembre de 2005, demandante y demandado, suscribieron el documento denominado "Solicitud Oferta de Compra", formalizando una compra y venta, a razón de la cual entregué la suma de \$7.800.000.- (siete millones ochocientos mil pesos) a Inmobiliaria Minas de Talinay S.A., quien debía hacer entrega de la parcela número 89, macrolote 6.15, con una casa de 54 metros construidos, ubicados en la IV región, Provincia Limari, en el Loteo Mirador de Talinay. Dichas obligaciones, fueron posteriormente modificadas, sólo en cuanto a la parcela que se adquirió, debiendo en definitiva hacer entrega de la parcela número 89, macrolote 6,09, también con una casa de 54 metros construidos.

2.- La referida inmobiliaria debía hacer entrega de la parcela antes señalada, con la casa construida, durante el mes de abril del año 2006. Sin perjuicio de lo anterior, la demandada de autos sólo efectuó la entrega de la parcela, pero no de la casa que debía construir en la misma, expresando que ello tendría por causa ciertos inconvenientes con una tercera empresa, con quienes habrían externalizado el servicio de construcción de la vivienda, responsabilizando a esta última por el incumplimiento a sus obligaciones.

3.- Una vez suscrito el referido instrumento, por medio del cual, ante cualquier incumplimiento de mí parte debía pagar a la inmobiliaria una suma equivalente al diez por ciento del precio total de la compra venta, comenzaron los problemas y dilaciones en el cumplimiento de las obligaciones acordadas de parte de la inmobiliaria demandada.

Es así, que llegado el mes de abril, señalaron que la entrega de la parcela con la casa se realizaría durante el mes de julio del mismo año. Llegada dicha fecha, la Inmobiliaria demandada hizo entrega de la parcela objeto del contrato, pero sin la vivienda, constituyendo esta la obligación pendiente de cumplimiento de parte del demandado.

4.- Luego de intensos intercambios de correos electrónicos y reuniones sostenidas con los representantes de la demandada, en las cuales solicitaba el cumplimiento de la obligación descrita en el numeral anterior, y ellos



acordaban falsos compromisos, a fines del año 2008, la demandada manifestó que no construiría casa alguna en la parcela, por lo que, se empezó a buscar otras soluciones para subsanar los perjuicios que se habían generado en mi patrimonio, ante el incumplimiento de parte de la demandada de autos.

En dicha oportunidad, y a instancia de la inmobiliaria se gestó una serie de negociaciones entre las partes, con el objeto de buscar una solución a los perjuicios que se me habían ocasionado, los cuales resultaron infructuosos y hasta la fecha no han sido resarcidos. Buscando sólo dilatar el ya manifiesto incumplimiento de la construcción y entrega de la vivienda ya referida.

5.- En ese orden de ideas, los ofrecimientos de la inmobiliaria no resultaban suficientes por cuanto sólo eran equivalentes al valor nominal del dinero entregado, pero no representaban el valor efectivo, causando el primer perjuicio a mí persona.

Además, dentro de los perjuicios ocasionados están los gastos en los que debí incurrir para desplazarme a la zona de la parcelación con el objeto de revisar los avances de la construcción y si el demandado de autos estaba dando o no cumplimiento a sus obligaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, está el hecho de que en las ofertas formuladas por la inmobiliaria no se incluía la construcción de una casa, lo cual como S.S. podrá percatarse afectaba el valor final de la propiedad y el uso que se puede dar a la misma (La parcela sin casa -claramente- tiene un menor valor que con una vivienda).

En la actualidad una casa como la que se debía recibir tiene un valor de \$12.500.000.- (doce millones quinientos mil pesos), constituyendo este mayor valor otro de los perjuicios sufridos por mí persona. Además de lo anterior, la simple corrección monetaria de los dineros entregados equivale a \$3.701.200.- (tres millones setecientos un mil doscientos pesos).

En definitiva, los perjuicios hasta ahora señalados ascienden a \$15.000.000 (quince millones de pesos), por concepto de gastos incurridos, mayor valor de la vivienda, la plusvalía de la propiedad y corrección monetaria del dinero entregado a la demandada de autos, de acuerdo se acreditará en la instancia procesal respectiva.



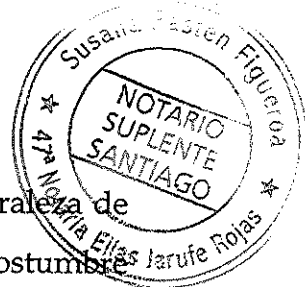
II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1.- En conformidad a lo establecido en el artículo 1489 del Código Civil, en todo contrato bilateral va envuelta la condición resolutoria *de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado* y, en tal caso, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la *resolución o el cumplimiento del contrato*, con indemnización de perjuicios. Es la segunda alternativa la escogida por esta parte¹, requiriendo de S.S. que declare el deber que tiene el demandado de autos de cumplir con sus obligaciones contractuales, particularmente, la construcción y entrega de la vivienda descrita en el apartado anterior, indemnizando los perjuicios sufridos por esta parte.

2.- Al cesar de facto en el cumplimiento de sus deberes contractuales Inmobiliaria Minas de Talinay S.A. actuó con culpa grave, debiendo tenerse presente que basta una culpa leve para que se configure su responsabilidad contractual en este caso. En conformidad a la definición contenida en el artículo 44 del Código Civil, culpa grave, negligencia grave o culpa lata es la que consiste en *no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios*, grado de culpa que en materias civiles equivale al dolo.

3.- Los incumplimientos protagonizados por la demandada de autos son fuente de responsabilidad contractual. De acuerdo a lo prescrito en el artículo 1545 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. Complementa dicha norma lo establecido en el artículo 1546 del mismo Código, conforme al cual 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 costumbre pertenecen a ella*. En base al principio de buena fe que rige toda relación contractual, el contenido de las obligaciones que gravan a las partes no sólo se determina por la literalidad de los acuerdos por ellas suscritos, sino también, y muy esencialmente, por todas aquellas conductas que en base a las características subjetivas de una relación, es razonable y prudente exigir. Así, a más del contenido expreso, todo contrato tiene

¹ De acuerdo señala el profesor don Hernán Corral Talciani, en su libro "Contratos y Daños por Incumplimiento, la elección entre la resolución y cumplimiento del contrato se trata de un derecho potestativo y absoluto, cuya elección corresponde a quien alega el incumplimiento del otro.



un contenido implícito que, primeramente, está determinado por la naturaleza de la relación y, secundariamente, por aquellos contenidos que la ley y la costumbre deba integrar también el contrato.

Así, todas las negociaciones desarrolladas entre la inmobiliaria y el suscrito son parte de la relación contractual, que en este acto se solicita a S.S. tenga a bien ordenar su cumplimiento forzado.

4.- Los incumplimientos ejecutados por la demandada han causado perjuicios patrimoniales efectivos a mí persona. Los daños sufridos son, como puede apreciarse, consecuencia directa e inmediata de las infracciones cometidas por la demandada de autos de los diversos deberes contractuales que, ya sea implícita o explícitamente, le imponía el Contrato celebrado con mi representada y todos los acuerdos realizados en forma previa y posterior a dicho Contrato.

5.- Más aún, al haber incurrido en infracción del contrato, con el conocimiento cierto de los efectos que tendría su conducta en mí patrimonio es que deberá ser condenada a resarcir *todos los perjuicios que fueron una consecuencia inmediata o directa*, háyanse éstos previsto o no al tiempo del contrato, a virtud de lo establecido en el artículo 1558 del Código Civil.

6.- Los hechos narrados en el capítulo anterior de esta demanda constituyen, como se ha establecido, un incumplimiento de parte de Inmobiliaria Minas de Talinay S.A. a los deberes emanados explícitamente de la relación contractual que lo liga con quien suscribe y todos los acuerdos realizados entre ambas partes, consistente en que a la fecha no ha construido la vivienda en la parcela en número 89, macrolote 6,09. Incluso más, constituyen una infracción y desconocimiento del contrato en su esencia.

En ese orden de ideas el profesor don Fernando Fueyo Laneri, en su libro *Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones*, señala: *“La presencia de dolo aumenta la culpabilidad al máximo. El deudor deja de cumplir voluntaria y previsiblemente, a sabiendas de que falta al deber de prestación y causa un daño a su acreedor, a la vez que satisface para sí una ventaja que desea mantener y disfrutar con el incumplimiento. Aquí hay previsión real y efectiva del resultado, el cual, por lo mismo, es evitable.”*².

² Fueyo Laneri, Fernando, *“Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones”*, Tercera Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2004.



7.- Es así, que los requisitos para demandar el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios se cumplen a cabalidad, siendo estos la existencia de una relación contractual, que se encuentre pendiente de cumplimiento una obligación y que dicho incumplimiento sea protagonizado por el demandado y causa de los perjuicios que se demandan.

Es así, que el contrato está dado por la existencia del compromiso de compraventa acordado entre las partes, de lo que da cuenta la transferencia de la parcela ya individualizada y por la cual entregue un precio, mientras que el incumplimiento consiste en la no construcción de la casa y las negociaciones posteriores, y finalmente el referido incumplimiento es imputable a la inmobiliaria demandada por cuanto era de su exclusiva responsabilidad entregar la parcela con la vivienda ya tantas veces mencionada.

8.- De acuerdo a lo señalado, existe otro perjuicio sufrido por esta parte, consistente en el daño moral que he sufrido, por cuanto no he podido utilizar la parcela para el destino que fue adquirida, privando tanto a mí persona como a mi familia de un lugar de esparcimiento y recreación, motivo por el cual adquirí la parcela con la vivienda. Dicho daño extrapatrimonial es avaluado por esta parte en la suma de \$25.000.000.- (veinticinco millones de pesos). La procedencia de la indemnización reclamada, se encuentra en el menoscabo que he sufrido en mi persona al no poder utilizar la parcela en comento y en virtud de lo establecido en el artículo 1558 del Código Civil, en cuanto no hace distinción respecto, si se trata de la responsabilidad que deriva del incumplimiento de una obligación contractual o de un ilícito civil. Además de lo anterior, está el hecho de que el demandado de autos, ha obrado con culpa grave, la cual se asimila al dolo, siendo responsable no sólo de los perjuicios que se pudieron prever al momento de contratar, sino que de todos los que son causa directa de su incumplimiento.

A mayor abundamiento, nuestra jurisprudencia se ha pronunciado en dicho sentido, a modo ejemplar, la Excm. Corte Suprema en la causa rol 3291-2005, resolvió a favor de la procedencia del deber que tiene un contratante que ha incumplido con sus obligaciones de indemnizar el daño extrapatrimonial o moral sufrido por el acreedor³.

³ Excm. Corte Suprema, causa rol 3291-2005, considerando sexto: Que las nuevas concepciones que sobre el resarcimiento del daño moral del incumplimiento de contratos se imponen en el Derecho actual y la aceptación de esas tendencias por la jurisprudencia de nuestros tribunales en estos últimos años, determinan que el concepto de daño emergente que emplea la norma del artículo 1.556 del Código Civil, comprende no solamente el daño pecuniario, sino también el extrapatrimonial o moral, interpretación que no sólo es posible, sino que plenamente aceptable en el texto actual del mencionado artículo, primero porque la voz "daño" que emplea la disposición -que no se encuentra definida en la ley- corresponde, según el Diccionario de la Real



9.- Por todo lo anterior, es que por vía de esta demanda se solicita que SS. declare el deber que tiene la Inmobiliaria Minas de Talinay S.A. de cumplir el Contrato de Compraventa celebrado entre ella y quien suscribe, de fecha 28 de noviembre del año 2005, respecto a la obligación de construir y entregar una vivienda de 54 metros cuadrados en la parcela número 89, macrolote 6,09 y que se condena a la demandada a indemnizar los perjuicios causados a esta parte, indicados anteriormente, los que doy por reproducidos en este acto, con reajustes y los intereses que en derecho corresponda, más las costas de esta causa.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto, lo establecido en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, disposiciones legales citadas y demás que resulten pertinentes.

SOLICITO A S.S. se sirva tener por deducida demanda de cumplimiento forzado de contrato e indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Minas de Talinay S.A., ya individualizada, admitirla a tramitación y en definitiva acogerla en todas sus partes, declarando:

1.- Que la demandada incumplió la obligación de construir y entregar la casa individualizada en el cuerpo de esta demanda y que dicho incumplimiento me causó perjuicios.

2.- Que, se apremie a la demandada de autos a cumplir con sus obligaciones contractuales, consistentes en la construcción y entrega de la vivienda de 54 metros cuadrados emplazada dentro de la parcela número 89, macrolote 6,09. Que, para el evento de que el deudor no cumpla con la referida obligación, se me autorice para ejecutar la obra por un tercero a expensas del demandado.

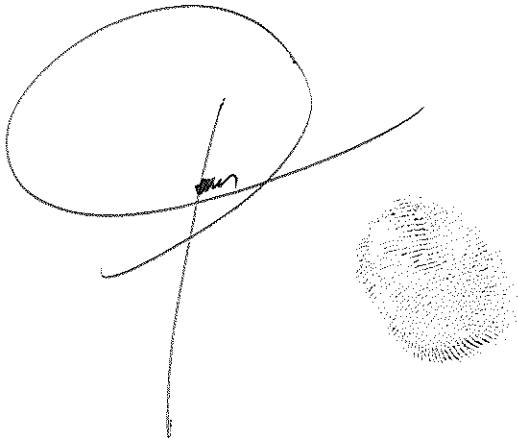
3.- Que se condena a la demandada a indemnizar a mí representada los perjuicios derivados de sus incumplimientos, indicados en el cuerpo de esta demanda, los cuales se dan por expresamente reproducidos.

4.- Que las cifras anteriores, deberán ser pagadas por la demandada más intereses corrientes y reajustes; o bien la suma mayor o menor que SS determine conforme al mérito del proceso;

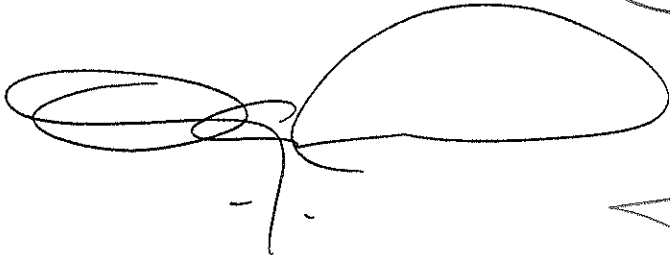
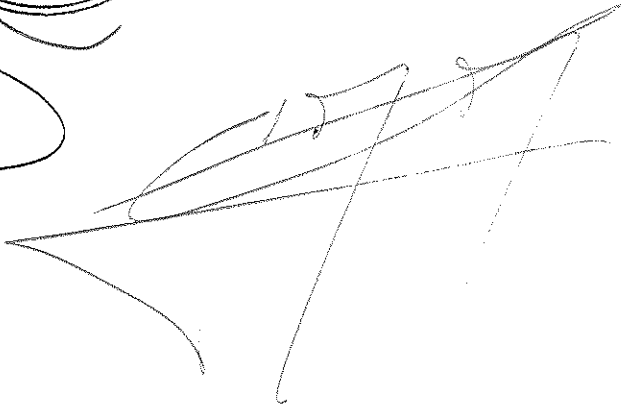
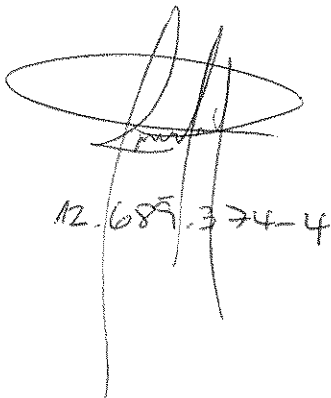
5.- Que se condena a la demandada al pago de las costas de la causa.

Academia Española de la Lengua, a todo "detrimento, perjuicio, menoscabo, dolor o molestia", es decir, a toda privación de bienes materiales e inmateriales o morales y porque, como antes quedó consignado, lo preceptuado en el citado artículo no excluye la consideración de otros perjuicios que no sean sólo los de índole material.

OTROSÍ: Sírvase SS., tener presente que designo abogado patrocinante a don Gonzalo Cisternas Sobarzo, habilitado para el ejercicio de la profesión, sin perjuicio del poder que delego a los abogados don Cristóbal Jimenez Figueroa, don Juan Carlos Madariaga Montes, y doña Pamela Mardones Taladriz, todos con domicilio en calle Agustinas N° 640, piso 17°, de la comuna de Santiago, quienes podrán actuar conjunta, separada e indistintamente.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical stroke, positioned to the left of a circular fingerprint impression.

FIRMO ANTE MI DON MAURICIO ANDRE GALLE ARROYO CI 7.166.340-K.
Santiago, 27 de Septiembre del 2012.- CJ

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent loop and a horizontal stroke.A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping diagonal strokes.A handwritten signature in black ink, positioned above the handwritten ID number 12.687.374-4.