



Santiago, 11 de agosto de 2022

Señor

Emanuel Ibarra Soto

Superintendente de Medio Ambiente

PRESENTE

Ref: Proyecto de Inmobiliaria Altos de Trancura S.A. en liquidación.

Estimado Señor

Junto con saludarlo, me dirijo a usted en mi calidad de liquidador concursal definitivo de la sociedad **INMOBILIARIA ALTOS DE TRANCURA S.A.**, conforme resolución judicial dictada por el 6º Juzgado Civil de Santiago en los autos **Rol C-8274-2022**, la cual fue publicada el día 10 de junio de 2022 en el Boletín Concursal, y en la cual se decretó la liquidación concursal de la citada sociedad.

La empresa antes señalada, que hoy se encuentra bajo mi administración conforme a la Ley 20.720, presenta como único activo un proyecto de parcelación en la comuna de Pucón, de 269 parcelas de 0,5 hás y de las cuales hoy día quedan 219 por vender, que antes de la resolución de liquidación, era ofrecido como un proyecto inmobiliario del mismo nombre de la sociedad, proyecto que contemplaba una serie de mejoras y construcciones y que fue objeto de sanción por parte de vuestra entidad en el proceso sancionatorio Rol - D-077-2018, el que fue iniciado el 10 de agosto de 2018 mediante Res Ex N° 1.

En dicho proceso sancionatorio, cuya multa se encuentra firme y ejecutoriada, fue sancionada la sociedad Inversiones Santa Amalia S.A., quien era la dueña original del proyecto hasta su venta en el año 2018 a la empresa que represento y que actualmente

está en liquidación, y fue esta última quien desarrolló el proyecto y lo publicitó en la página web del mismo nombre, donde según la resolución antes citada, correspondía a un proyecto Inmobiliario denominado “Parcelación Altos del Trancura” el que *contempla la venta de 269 parcelas, en conjunto con la prestación de los servicios urbanos básicos que permita al propietario la construcción de hasta 2 viviendas por lote. Adicionalmente – agrega – el proyecto considera un conjunto de instalaciones y/o labores en su área de emplazamiento, tales como caminos internos, iluminaria, club house, agua potable, electricidad, red de fibra óptica, entre otros aspectos, todo lo cual otorga un estándar de habitabilidad al inmueble referido. El mismo proyecto – continua – se encuentra al interior de la ZOIT Araucanía Lacustre, específicamente en el emplazamiento del proyecto, en el límite donde se ubican los “Saltos de Mariman”, atractivo natural y turístico del sector, ofreciendo el proyecto un ingreso exclusivo a dichas áreas.*

En definitiva, dicha resolución concluye que, por la entidad del proyecto, y por existir una afectación a los recursos naturales presentes en el área, se inicia un proceso sancionatorio en contra de “Inversiones Santa Amalia S.A.”, entre otras cosas por ejecutar un proyecto inmobiliario en zona protegida sin Resolución de Calificación Ambiental.

Mediante Resolución Exenta Nº 274 de 10 de febrero de 2021, se sancionó a Inversiones Santa Amalia S.A. por los hechos señalados en los cargos formulados, y además se requirió *bajo apercibimiento de sanción a Inversiones Santa Amalia S.A. a someter el proyecto “Altos del Trancura” al Sistema de evaluación de Impacto Ambiental mediante un Estudio de Impacto Ambiental y disponga de la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental*

En el proceso concursal que dirijo, de la sociedad INMOBILIARIA ALTOS DE TRANCURA S.A, al momento de hacer la incautación de bienes de la empresa deudora conforme al artículo 163 de la Ley 20.720, **se incautó como único bien de la sociedad el terreno correspondiente al proyecto de parcelación “Altos del Trancura”, que originalmente contempla una cantidad de 269 y que, al momento de la incautación, mantenía la cantidad de 219 parcelas sin enajenar.**

Este inmueble, es el mismo al señalado anteriormente y que fue objeto del proceso sancionatorio mencionado, el cual si bien perteneció a Inversiones Santa Amalia S.A., el mismo fue enajenado a la empresa deudora mediante escritura pública de fecha 9 de mayo de 2018, complementada mediante escritura pública de 17 de mayo de 2018, ambas celebrada en la notaría de doña María Soledad Santos, inscrita a Folio 779 Número 1492, del registro de propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. La sentencia de liquidación se encuentra inscrita en el folio 550 Número 1097 del año 2022 y la incautación del bien se encuentra inscrita al margen de la matriz en el folio 2865 del año 2022.

Dicho lo anterior, informo a usted que, la situación del proyecto denominado **ALTOS DEL TRANCURA**, único activo de **Inmobiliaria Altos de Trancura S.A. en Liquidación** ha sufrido una variación sustancial al proyecto original, puesto que hoy día, el terreno con parcelas forma parte de un activo en un procedimiento concursal de liquidación, activo que dista mucho del proyecto promocionado por la empresa deudora. En efecto, hoy día **no existe ninguna de las obras proyectadas originalmente, ni ninguna construcción como las señaladas en el en el proceso sancionatorio al cual ya aludí, y no existe ninguna posibilidad que este liquidador realice las obras señaladas en dicho proyecto, ni tampoco existe ninguna orden por parte de la Junta de Acreedores en orden a realizar dicho proyecto.**

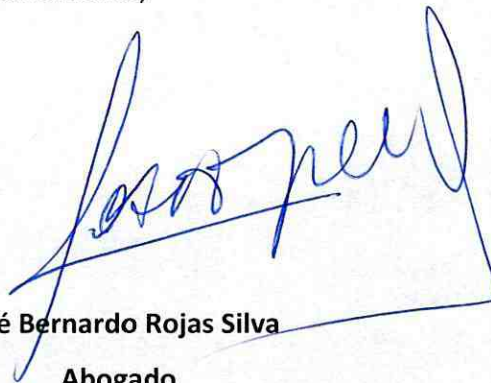
A raíz de lo anterior, y conforme lo señalado en los artículos 196 N.º 5, 207 y demás pertinentes de la Ley 20.720, es deber de este liquidador proceder a la realización del bien incautado en la presente liquidación de acuerdo a las modalidades señaladas en la Ley, que, en el caso del activo de esta liquidación, conforme lo resuelto por la Junta de Acreedores será mediante la venta al martillo en pública subasta, como un todo, es decir, la totalidad de las parcelas en su conjunto. A mayor abundamiento, no existe intención de vender por ahora las parcelas de manera unitaria.

Así las cosas, y salvo opinión en contrario, entiende esta parte que la venta en la forma antes señalada no genera ningún tipo de responsabilidad e incumplimiento de la Ley, más aún si no se desarrollará por parte de la liquidación concursal ninguna obra en el lugar, por lo que entendemos que **no tenemos ninguna obligación de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, tal como lo señala la resolución del proceso sancionatorio D-077-2018.**

Agradeceré a usted acusar recibo de la presente comunicación, y hacer presente al suscrito cualquier resguardo que se deba tomar al momento de enajenar el bien, tomando en consideración lo expuesto en esta carta, la normativa medioambiental vigente y las facultades del organismo que usted dirige, siendo mis datos de contacto el correo electrónico jrojas@lot.cl o el número telefónico +56 9 3419821.

Adjunto a esta presentación la sentencia de liquidación y el acta de la Junta Constitutiva de acreedores donde se me ratifica en el cargo de liquidador titular.

Sin otro particular, se despide atentamente,



José Bernardo Rojas Silva

Abogado

Liquidador Concursal

p.p. Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.

NOMENCLATURA : 1. [1060]Junta de Acreedores
JUZGADO : 6° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-8274-2021
CARATULADO : INVERSIONES SANTA AMALIA
S.A./INMOBILIARIA ALTOS DEL TRANCURA S.A

ACTA AUDIENCIA LEY 20.720

JUNTA DE ACREEDORES LIQUIDACIÓN EMPRESA DEUDORA

FECHA	Jueves veintiuno de julio de dos mil veintidós
TRIBUNAL	6° Juzgado Civil de Santiago
ROL	C-8274-2021
MAGISTRADO	Rommy Müller Ugarte
MINISTRO DE FE	María Elena Moya Gumerá
FUNCIONARIA DE	Natalia Gómez Bacovic
ACTA	
HORA DE INICIO	09:30
HORA DE TÉRMINO	09:46
SOLICITANTE (EMPRESA DEUDORA)	Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.
LIQUIDADADOR	José Bernardo Rojas Silva

ACTUACIONES EFECTUADAS	SI	NO
INICIO	X	
INDIVIDUALIZACIÓN	X	
INFORME LIQUIDADADOR	X	
RATIFICACIÓN DEL LIQUIDADADOR TITULAR Y SUPLENTE	X	
ACUERDO SOBRE JUNTAS ORDINARIAS	X	
DESIGNACIÓN DE DIRECTIVA	X	
ACUERDOS SOBRE REALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS	X	
FIJACIÓN HONORARIOS LIQUIDADADOR	X	
OTRAS MATERIAS	X	

Santiago, jueves veintiuno de julio de dos mil veintidós.

Siendo las 09:30 hrs, en causa Rol C-8274-2021, se da inicio a la audiencia junta de acreedores, la que de conformidad a lo dispuesto en las normas Nro. 21.226 y Nro. 21.379, se lleva a efecto por medio de videoconferencia, a través de la plataforma zoom.

Dirige la audiencia, **Rommy Müller Ugarte**, Juez Titular de este Sexto Juzgado Civil de Santiago, asistida por doña **María Elena Moya Gúmera**, Secretaria Subrogante, y doña **Natalia Gómez Bacovic** como encargada de actas.

Se da la palabra a los comparecientes para que procedan a su individualización en el registro de audio.

Comparece; el Sr. Liquidador titular provisional **José Bernardo Rojas Silva**;



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

Código: JBXJXXWPKXL

don **Felipe Jirkal Briones** en representación del deudor, quien presenta delegación de poder a folio 103, a lo que el tribunal provee téngase presente, don **Andrés Silva** en representación del acreedor Itau Corpbanca, doña **Isabel Verónica Yáñez Rojas** y don **José Sebastián Jofré Fuentes** ambos en representación de la acreedora Inversiones Santa Amalia S.A; doña **Leila Seguel** en representación de la acreedora Mariela Elisa Rodríguez Fernández.

Se inicia la audiencia dando cuenta de los siguientes créditos concurrentes con derecho a voto:

Nº	FOLIO	ACREEDOR	MONTO	%	CALIDAD
1	82	Itau Corpbanca.	\$3.000.000.000	61,56%	Preferencia Art.2477 del C.C
2	83	Inversiones Santa Amalia S.A.	\$1.825.825.321	37,46%	Preferencia Art.2477 del C.C.
3	89	Mariela Elisa Rodríguez Fernández	\$43.400.000	0,89%	valista

En consecuencia, el pasivo total con derecho a voto presente en esta Junta asciende a la suma de \$4.869.225.321. - que representa el 99,91% del pasivo verificado en la causa, de modo que cumpliéndose con la exigencia legal del quórum establecido en el artículo 181 de la Ley del ramo, se tiene a la Junta por legalmente constituida.

Se concede la palabra al Sr. (a). Liquidador (a), a efectos de que informe a la Junta de acreedores acerca de:

1. Antecedentes generales y procesales de la liquidación.
2. Nómina de créditos verificados.
3. Diligencia de incautación e inventario de activo, respecto de la cual informa que supera las 5.000UF.
4. Propuesta de realización de activo y solicitud de aprobación de gastos estimados.
5. Otras gestiones administrativas



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

Código: JBXJXXWPKXL

Ofrecida la palabra al acreedor éste señala su conformidad, con el Informe evacuado, el que se tiene por rendido y aprobado.

A continuación, la Junta Constitutiva, acuerda:

1. **En cuanto a la Ratificación del Liquidador Titular y Suplente:** se designa como Liquidador Titular a **José Bernardo Rojas Silva**, y como Liquidador Suplente a **Francisco Cuadrado Sepúlveda**,, quienes pasan a tener el carácter de definitivos, para todos los efectos legales.
2. **La Junta procede a designar**, como Presidente al acreedor Itau Corpbanca, como Secretario al acreedor Inversiones Santa Amalia S.A, como Presidente Suplente al acreedor Mariela Elisa Rodríguez Fernández. Respecto de los demás cargos se declaran vacantes, atendido el número de acreedores con derecho a voto, comparecientes a esta Junta.
3. **En cuanto a acordar lugar, día y hora de las reuniones ordinarias:** se acuerda su realización en forma bimensual, los primeros martes del mes correspondiente, comenzando en septiembre a las 12:00 hrs; sin perjuicio de fixar a la primera junta ordinaria para el día martes 2 de agosto a las 12:00 horas, en el despacho del Sr. liquidador, ubicado en calle Av. Isidora Goyenechea N° 3365, oficina 902, comuna de Las Condes o en su caso y mientras subsista el estado de alerta sanitaria, por videoconferencia.
El Tribunal resuelve; como se pide, sin perjuicio de ordenar reiterar dicha solicitud en el evento de efectuarse mediante videoconferencia conforme lo dispuesto por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento e informar con la debida antelación la realización de las eventuales juntas, a efectos de poder programar las audiencias de determinación de pasivo sin correspondiese, de acuerdo a la Ley del ramo, debiendo acompañar a los autos el acta que se levante al efecto.
4. **En cuanto a la enajenación de los activos de la deudora:** Se acuerda proceder en los mismos términos propuestos por el liquidador, de conformidad con lo establecido en la ley 20.720, designándose como Martillero Concursal a don Jorge del Rio Varela.-
5. **En cuanto a la estimación de gastos**, estos son aprobados en la suma que asciende a \$10.000.000.-, por concepto de publicidad, seguridad, honorarios de Ministro de fe y otros.



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

Código: JBXJXXWPKXL

6. **En cuanto a los honorarios del Sr. Liquidador**, se estará a lo dispuesto en la tabla señalada en el artículo 39 y 40 de la Ley 20.720.

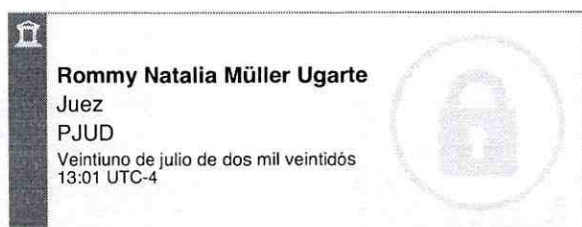
7. **En otros asuntos**, la junta acuerda aprobar íntegramente la gestión realizada por el Liquidador, los gastos efectuados hasta el momento, así como el informe rendido en esta audiencia, el que se tiene como parte integrante del acta, para todos los efectos legales.

No existiendo otras materias que tratar, se da por concluida la junta constitutiva de acreedores.

La presente acta contiene manifestaciones sucintas de los argumentos vertidos por las partes en esta audiencia, las cuales se encuentran debidamente respaldadas en el registro de audio, en caso de requerir copia del registro.

Dirigió la presente audiencia, doña **Rommy Müller Ugarte**, Juez Titular.

Actuó como Ministro de Fe, doña **María Elena Moya Gúmera**, Secretaria Subrogante.-



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

Código: JBXJXXWPKXL

NOMENCLATURA : 1. [1065] Audiencia de fallo
2. [1115] Rechaza excepciones y decreta liquidación
JUZGADO : 6º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-8274-2021
CARATULADO : INVERSIONES SANTA AMALIA
S.A./INMOBILIARIA ALTOS DEL TRANCURA S.A

ACTA AUDIENCIA LEY 20.720

PROCEDIMIENTO CONCURSAL DE LIQUIDACIÓN FORZOSA

AUDIENCIA DE FALLO ART. 127

FECHA	Jueves nueve de junio de dos mil veintidós
TRIBUNAL	6º Juzgado Civil de Santiago
ROL	C-8274-2021
MAGISTRADO	Rommy Müller Ugarte
MINISTRO DE FE	María Elena Moya Gúmera
ENCARGADA DE ACTA	Natalia Gómez Bacovic
HORA DE INICIO	08:45
HORA DE TÉRMINO	08:50
DEMANDANTE	Inversiones Santa Amalia S.A.
APODERADO	Isabel Verónica Yáñez Rojas
EMPRESA DEUDORA	Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.
APODERADO	Felipe Andrés Vásquez Jiménez

Santiago, jueves nueve de junio de dos mil veintidós.

Siendo las 08:45 hrs, en causa Rol C-C-8274-2021, se da inicio a la audiencia en virtud de lo establecido en el artículo 127 de la Ley 20.720, la que de conformidad en la Ley 21.226 y Nro. 21.379.-, se lleva a efecto por medio de videoconferencia, a través de la plataforma zoom.

Dirige la audiencia, **Rommy Müller Ugarte**, Juez Titular de este Sexto Juzgado Civil de Santiago, asistida por doña **María Elena Moya Gúmera**, Secretaria Subrogante, y doña **Natalia Gómez Bacovic** como encargada de acta.

Se da la palabra a los comparecientes para que procedan a su individualización en el registro de audio.

Compareciendo; doña **Isabel Verónica Yáñez Rojas** por la parte demandante, don **Felipe Andrés Vásquez Jiménez** apoderado de la empresa demandada.

El Tribunal procede a dar lectura de Sentencia, en los términos del Artículo 127 de la Ley, a las partes sobre la oposición a la solicitud de liquidación forzosa incoada en estos autos.

VISTOS:

Que a fs. 1 comparece **Isabel Verónica Yáñez Rojas**, abogado, domiciliada en Doctor Sotero del Río N° 541 Oficina 718, comuna de Santiago, como mandataria judicial de



“Inversiones Santa Amalia S.A.”, sociedad del giro, representada por Mónica Andrea Kraus Larraín, ingeniero comercial, ambos con domicilio en Camino San Pedro N° 9650, Comuna de Pudahuel e interpone demanda de liquidación forzosa, en contra de la empresa deudora “Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.”, persona jurídica del giro, representada por Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda, factor de comercio, ambos domiciliados en Avenida Pajaritos N° 3195, oficina 1502, Comuna de Maipú.

Funda su acción en la circunstancia que en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita por escritura pública de 25 de octubre del año 2017, mediante Escritura Pública de fecha 9 de mayo del año 2018, otorgada ante Carmen Hortensia Soza Muñoz, Notario Público Suplente de la Titular María Soledad Santos Muñoz, su representada “Inversiones Santa Amalia S.A” y la sociedad “Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.”, suscribieron un contrato de compraventa, en virtud del cual la actora vendió a la demandada, los siguientes inmuebles: a). Un predio de ciento veintiuna hectáreas setenta áreas, que corresponde al Lote B de la ex Hijucla K, ubicada en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, b). Un predio de una superficie de catorce hectáreas cuarenta áreas en forma triangular, que es parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región; y c). Un inmueble ubicado en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región.

Agrega que en la cláusula tercera, se estipuló que el precio de compraventa ascendía a la suma única y total de 71.000 Unidades de Fomento, las que según dicha cláusula se pagarían de la siguiente forma: 1. Con la suma de 1.877,46 Unidades de Fomento, pagada a la firma de la promesa de compraventa suscrita entre las partes con anterioridad a la compraventa señalada; 2. El saldo de precio, esto es 69.122,54.- Unidades de Fomento, pagadero de la siguiente forma: a). Al contado a la fecha de la firma del contrato de compraventa, el equivalente a 12.425 Unidades de Fomento; b). Con la suma equivalente en pesos al día de su pago efectivo 12.425 Unidades de Fomento, transcurridos 18 meses a contar de la fecha de la escritura de compraventa, esto es; 9 de noviembre de 2019; c.) Transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2020, la suma de 266 Unidades de Fomento por cada parcela vendida hasta esa fecha o la suma equivalente en pesos de 7.600 Unidades de Fomento, debiendo elegirse entre estos dos montos el que sea mayor, de manera de asegurar al vendedor un pago mínimo de 7.600 Unidades de Fomento; d). que transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2021, la suma de 266 Unidades de Fomento por cada parcela vendida hasta esa fecha o la suma equivalente en pesos de 7.600 Unidades de Fomento, debiendo elegirse entre estos dos montos el que sea mayor, de manera de asegurar al vendedor un pago mínimo de 7.600 Unidades de Fomento; e). Transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2022, se pagará el saldo del precio que faltare hasta completar el



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.bolsonarantit.cl/bolsonverificacion>



BTSJWZVTSLSB

precio total de la compraventa, que como se ha dicho ascendía a 71.000 unidades de fomento, sin intereses.

Manifiesta que en la cláusula cuarta se estipulo el pago de los siguientes intereses según hitos de pago señalados en clausula tercera de dicha compraventa: **Uno)** Respecto de los saldos de precio a pagar en un plazo de dieciocho meses señalado en la letra **b)** de la cláusula tercera de dicha compraventa, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento durante los primeros doce meses y un interés mensual de más cero coma cinco por ciento respecto de los restantes seis meses de manera que por cada mes que transcurra desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de compraventa suscrita por las partes sin que se pague dicho saldo de precio, se devengará el interés recién señalado e Incluidos también en este periodo la compraventa suscrita por las partes, respectivamente. **Dos).** Respecto del saldo de precio señalado en la letra **c)** de la cláusula tercera de dicha compraventa antes indicada, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de compraventa suscrita por las partes, **Tres)** Respecto del saldo de precio a pagar en un plazo de doce meses a que se hace referencia en la letra **d)** de la cláusula tercera de dicha compraventa, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento, desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de compraventa suscrita por las partes, **Cuatro)** Respecto del saldo de precio a pagar señalado en la letra **e)** de la cláusula tercera de dicha compraventa, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento, desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de compraventa suscrita por las partes.

Agrega que, según se indica en la cláusula sexta de la escritura pública de compraventa, el comprador además se obligó a realizar la subdivisión del predio en la promesa de compraventa de fecha 25 de Octubre de 2017, ante la Notario Renata Marcela González Carvallo resultando la cantidad de 269 lotes o parcelas, constituyendo en favor de su representada hipoteca sobre 216 parcelas de un total de 269 parcelas en la que fue dividida la propiedad vendida, conforme da cuenta el plano de subdivisión y certificado número mil quinientos sesenta y ocho, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero, del 9 febrero año 2018.

Señala que de las 71.000 Unidades de Fomento adeudadas por la compra de los inmuebles antes señalados, la empresa deudora solo pagó lo siguiente: **a).** Con fecha 25 de octubre de 2017, al momento de firmarse el contrato de promesa, se pagó el equivalente a 1.877,46 Unidades de Fomento; **b).** Con fecha 9 de mayo de 2018, se pagó el equivalente a 12.425 Unidades de Fomento; **c).** Con fecha 8 de agosto de 2019, se pagó el equivalente a 266 Unidades de Fomento; **d).** Con fecha 25 de junio de 2020, se pagó el equivalente a 266 Unidades de Fomento; **e).** Con fecha 12 de noviembre de 2020, se pagó el equivalente a 260 Unidades de Fomento, y **f).** Con fecha 12 de



CACC-AAC-ABGBEH
<http://www.bolivianconcursual.com.bo/verificacion>



NHMZVTSB

noviembre de 2020, se pagó el equivalente a 260 Unidades de Fomento, por lo que a la fecha, la demandada ha pagado la suma de 15.354,46 Unidades de Fomento.

Precisa que al día de la presentación de su solicitud y habiendo transcurrido los plazos señalados en la escritura pública de compraventa, replicados anteriormente, Inmobiliaria Altos de Trancura S.A., adeuda a su representada la suma de 18.973 Unidades de Fomento, equivalentes al día de hoy a la suma de \$570.195.569 pesos, solo por concepto de capital, conforme lo siguiente:

a). La suma equivalente en pesos al día de su pago efectivo 12.425 Unidades de Fomento, que es el saldo de la parte de precio estipulada en la letra b) II de la cláusula tercera de la escritura que debían pagarse transcurridos 18 meses a contar de la fecha de dicha escritura, esto es, el día 9 de noviembre de 2019

b). La suma equivalente a 6.548 Unidades de Fomento, que es el saldo de la parte de precio estipulada en la letra c) II de la cláusula tercera, que ascendía a 7.600 Unidades de Fomento, que debían pagarse transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2020. Este monto se obtiene de deducir de 7.600 unidades de fomento, la suma de 1.052 Unidades de Fomento que es lo recibido por la actora por la venta de cuatro parcelas, debiendo a los montos antes señalados, aplicar los intereses estipulados.

A su vez, no se ha hecho exigible aún, el pago del saldo de precio señalados en las letras d) y e) de la cláusula tercera de la escritura de compraventa, con vencimiento el 9 de noviembre de 2021 y 9 de noviembre de 2022, el que suma en total 36.672,54 Unidades de Fomento.

Que en cuanto a los fundamentos de derecho, expresa que concurren todos los requisitos para declararla en liquidación forzosa de conformidad con lo señalado en el artículo 117 N° 1 de la Ley N° 20.720, esto es, que se trate de una empresa deudora, que cese en el pago de una obligación y que la obligación conste en título ejecutivo con el acreedor solicitante.

Respecto del primer requisito, esto es, que se trate de una empresa deudora, Inmobiliaria Altos de Trancura S.A. es una persona jurídica privada, constituida mediante escritura pública de 06 de junio de 2017, sociedad inscrita en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 46347 N°25175 del año 2017, por lo anterior y conforme lo dispuesto en el numeral 13) del artículo 2° de la Ley N° 20.720, es una empresa deudora, a la cual le resulta aplicable el procedimiento de Liquidación Forzosa contemplada en los artículos 117 y siguientes de la citada Ley.

Que en cuanto al segundo requisito, a saber, cesar en el pago de una obligación, sostiene que conforme la escritura pública que se acompaña, Inmobiliaria Altos de



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.boletincorunarial.cfbolnetverificacion>



NHMWZVTSLB

Trancura S.A. ha cesado en el pago de obligaciones que constan en la escritura de compraventa y que corresponde al saldo del pago del precio, siendo exigible al día de hoy 18.973 Unidades de Fomento, equivalentes a la suma de \$570.195.569 pesos solo por concepto de capital, que corresponden a los montos vencidos en noviembre de 2019 y noviembre de 2020.

Finalmente en cuanto al tercer requisito, esto es, que la obligación conste en un título ejecutivo con el acreedor solicitante, la demandada, ha cesado en el pago de las obligaciones señaladas, y, el instrumento acompañado y justificativo de la presente solicitud, es un título ejecutivo perfecto que da fe de la existencia de la obligación, toda vez que dicha obligación se encuentra en una escritura pública por lo que conforme al artículo 434 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, se trata de un título ejecutivo.

En consecuencia, consta de la relación de los hechos y los argumentos de derecho, que Inmobiliaria Altos de Trancura S.A, ha cesado en el pago de las obligaciones las que corresponden a obligaciones de dar, que constan en título ejecutivo suscrito en beneficio de su representada, incurriendo, por ende, en la causal de liquidación forzosa contemplada en el N° 1 del artículo 117 de la Ley 20.720.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de liquidación forzosa de la sociedad Inmobiliaria Altos de Trancura S.A., representada Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda, factor de comercio, ambos domiciliados en Avenida Pajaritos N° 3195, Comuna de Maipú, citándolo a una audiencia inicial, dentro del plazo que establece el artículo 119 de la Ley N° 20.720, para los efectos que haga valer los derechos que le confiere el artículo 120 de la citada Ley, y cumplidos los requisitos legales, se ordene su liquidación forzosa, con expresa condena en costas.

Que a folio 19 comparece Felipe Andrés Vásquez Jiménez, abogado, en representación convencional, de la Sociedad Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., sociedad del giro de su denominación, representada por su gerente general don Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda, ambos domiciliados solo para estos efectos en Avda. Pajaritos N°3195, of. N°1506, comuna de Maipú, y formula oposición a demanda de liquidación forzosa, promovida por Inversiones Santa Amalia S.A. de conformidad a lo dispuesto por los art. 120 N°2, letra d) y demás normas siguientes de la Ley 20.720, en relación con el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, solicitando al efecto sea acogida a tramitación la presente defensa, se acoja la oposición y se rechace la liquidación forzosa promovida, por los fundamentos de hecho y derecho que expone.

Señala que su representada, Sociedad Inmobiliaria Altos del Trancura S.A., es una sociedad anónima que desarrolla un proyecto inmobiliario de loteo, parcelación y venta de parcelas en la ciudad de Pucón. Dicho proyecto se emplaza en el terreno que adquirió a la sociedad Inversiones Santa Amalia por escritura de compraventa suscrita



CACC-AAC-ABGBEHD
<http://www.boletincorralchobolm.verificacian>



NHWNZV7SLB

con fecha 09 de mayo del año 2018, previa suscripción de contrato de promesa de venta de fecha 25 de octubre del año 2017.

Añade que suscrito el contrato de promesa, su representada comenzó la realización de trabajos para transformar el paño adquirido en un proyecto inmobiliario del más alto nivel, puesto que el estándar de su trabajo, profesionalismo y desarrollo era precedido por el éxito en el proyecto Altos del Huife, también en la misma región y ciudad. Así las cosas, el terreno adquirido se transformó en aproximadamente 270 parcelas de 5.000 mts² aproximadamente subdivididas y loteadas, conforme a un plan de manejo y de desarrollo inmobiliario, el que fue construido en base a las limitaciones y servidumbres declaradas en el contrato de venta.

Que respecto de los pagos realizados por concepto de adquisición del terreno indica que son los siguientes:

- a. Con fecha 25 de octubre de 2017 y al momento de suscribir el contrato de promesa de venta la suma de 1.877,46 unidades de fomento;
- b. Con fecha 09 de mayo de 2018 y al momento de suscribir el contrato de venta la suma de 12.425 unidades de fomento;
- c. Con fecha 08 de agosto de 2019, por concepto de pago por venta de parcela la suma de 266 unidades de fomento;
- d. Con fecha 25 de junio de 2020, por concepto de pago por venta de parcela la suma de 266 unidades de fomento;
- e. Con fecha 12 de noviembre de 2020, por concepto de pago por venta de parcela la suma de 260 unidades de fomento;
- f. Con fecha 12 de noviembre de 2020, por concepto de pago de venta de parcela la suma de 260 Unidades de Fomento;
- g. Parcelas pendientes de pago conforme correos electrónicos enviados.

Añade que el pago por concepto de procesos administrativos y multas asciende a la suma de \$60.750.000.

Agrega que por concepto de desarrollo del proyecto que conlleva, pago de profesionales, caminos, estabilización, procesos y defensas ambientales, permisos, subdivisión, sala de venta, publicidad, personal de planta, la suma de \$1.200.000.

Manifiesta que de conforme con la inversión realizado conlleva a que un predio tasado en la suma de UF 71000 se transformara a octubre de 2019 en un proyecto de UF 531.650 tasación realizada que no contempla la laguna artificial y el club house para espacios comunes que aumentan el valor del proyecto.



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.bancomercantil.ubd.com.uy/verFirma>



NHWNZVTSLB

Advierte que a tales hechos debe agregarse la ocurrencia del estallido social, la violencia en la región de la Araucanía y las prohibiciones impuestas por la Pandemia, por todos conocidas.

Concluye que adquirió de la demandante un predio por la suma de UF 71.000 y, aun existiendo hechos que han afectado gravemente, ha pagado la UF 15.354, 46 al vendedor, sin contar la inversión realizada.

Alega que los incumplimientos de la contraria, acreditan que el título que se pretende hacer valer carece de mérito ejecutivo.

Señala que con fecha 25 de octubre de 2017 se suscribió entre su representada y la demandante una escritura de venta conforme a la cual compró y adquirió para sí:

- a) Un predio de 121 hectáreas setenta áreas, que corresponde al Lote B de la ex Higuera K, ubicada en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón.
- b) Un predio de una superficie de catorce hectáreas cuarenta áreas en forma triangular, que es parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región; y,
- c) Un inmueble ubicado en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región.

Se estipuló que el precio de dicha venta ascendería a la suma de UF71.000 que se pagaría de la siguiente forma: **a).** Con la suma de UF1.877, 46 Unidades de Fomento, pagada a la firma de la promesa de compraventa; **b).** Lo anterior arroja un saldo de precio ascendente a la suma de UF69.122, 54, el cual se pagaría, a su vez, de la siguiente manera: **a).** Al momento de la firma del contrato la suma de UF 12.425; **b).** Con la suma equivalente en pesos al día de su pago efectivo UF 12.425, transcurridos 18 meses a contar de la fecha de la escritura de compraventa, es decir, al día 09 de noviembre de 2019; **c).** Al día 9 de noviembre de 2020, la suma de UF 266 por cada parcela vendida hasta esa fecha. Se agregó que existiría un mínimo garantizado de 23 UF7.600 para el caso que la venta de parcelas fuera inferior a dicho monto. En caso de ser superior, se respetaría la suma mayor pagada; **d).** Al día 9 de noviembre de 2021, la suma de UF 266 Unidades de Fomento por cada parcela vendida hasta esa fecha. Se agregó que existiría un mínimo garantizado de UF7.600 para el caso que la venta de parcelas fuera inferior a dicho monto. En caso de ser superior, se respetaría la suma mayor pagada; **e).** Al día el 9 de noviembre de 2022, se pagaría el saldo del precio que faltare para completar el precio total convenido, esto es, la suma equivalente en moneda nacional de UF 71.000 Unidades de Fomento.

Expone que se agregó una cláusula (cuarta) de interés compuesto (interés sobre interés) los cuales se dividen en, intereses por concepto de crédito directo otorgado por el



comprador y, además contenido en la misma cláusula, un interés moratorio a título de cláusula penal. La cláusula en cuestión es del siguiente tenor: “El precio de la compraventa estará sujeta al pago de los siguientes intereses según los hitos de pago señalados en la cláusula precedente, a saber: Uno) Respecto de los saldos de precio a pagar en un plazo de dieciocho meses señalado en la letra b) de la cláusula anterior, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento durante los primeros doce meses y un interés mensual de más cero coma cinco por ciento respecto de los restantes seis meses, de manera que por cada mes que transcurra desde el veinticinco de octubre de dos mil diecisiete que corresponde a la suscripción de la promesa de compraventa 17 suscrita por las partes, sin que se pague dicho saldo de precio, se 18 devengará el interés recién señalado. Dos) Respecto del saldo de precio a pagar en un plazo de doce meses a que se refiere la letra c) de la cláusula anterior, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento desde el veinticinco de octubre de dos mil diecisiete que corresponde a la suscripción de la promesa de compraventa suscrita por las partes.

Indica que se establecieron intereses y sobre ellos otros intereses, respecto de cada uno de los pagos, agregándose además cláusulas penales a su respecto. Así respecto de la suma de UF 12.425 a pagar el día 09 de noviembre de 2019. Se aplica un interés del 0,25% UF, por cada mes, a contar del 25 de octubre de 2017 y por 12 meses, luego y, por los seis meses siguientes un interés del 0,5% UF.

Que respecto del saldo de precio a pagar en un plazo de 12 meses a que se refiere la letra c). de la cláusula tercera y que corresponde a la suma de UF 266 por parcela con mínimo asegurado de UF 7.600 se devengaría un interés mensual de 0.25 % de UF desde el 25 de octubre de 2017.

Que en relación de los saldos de precio a pagar en un plazo de 12 meses a que se hace referencia en la letra d) de la cláusula tercera y que corresponde a la suma de UF 266 por parcela con un mínimo asegurado de UF 7600 se devengaría un interés mensual de 0.25 % de UF desde el 25 de octubre de 2017.

Que de esta manera, la suma de la letra a), b), c) y d) a que se ha hecho referencia, todas, devengan interés desde el día 25 de octubre del año 2017. Sin embargo, existen excepciones a esta regla general que sólo aplican a la letra a) y que es el primer pago de UF 12.425, estas excepciones son: a) El interés por los primeros 12 meses es de 0.25% de unidad de fomento y los 6 meses 13 restantes se eleva a 0.5% de unidad de fomento; b) Se establece una cláusula penal liberatoria del plazo establecido, puesto que a diferencia de toda otra el interés se devenga hasta que se verifique el pago del saldo existente, es decir, el pago de UF 12.425.



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.beneficiarios.mil/cobros/verficacion>



NHWNZVTSLB

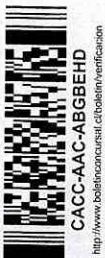
Además, se estipuló en la cláusula decimosegunda un elemento del todo esencial que consiste en que comprador declara conocer y aceptar la constitución de servidumbre, suscrita entre la sociedad vendedora (y demandada) que, para aquella fecha se declara como en actual proceso de inscripción y que recaía sobre el predio objeto del contrato. Tal gravamen se componía de cuatro servidumbres: **a)** la primera, voluntaria, aparente y continua de ocupación de las áreas que se destinarán a las obras que componen las instalaciones de las centrales, de una superficie de 9.871 mts² con 65 mts de frente al río Trancura y entre 151 y 159 mts de fondo ubicado en el vértice Nor Este del Predio; **b)** Servidumbre voluntaria, aparente e inaparente, continua y discontinua de tránsito para ser destinados por caminos, cañerías, túneles, planos inclinados y todo otro sistema que sirva para captar y conducir el agua captada y unir la central con caminos públicos, subestaciones eléctricas, establecimientos de producción comercial o industrial de la energía y centros de consumo de la misma, cuya extensión y deslindes se especificaron en la escritura. **c)** Servidumbre voluntaria, aparente e inaparente, continua y discontinua de tránsito para ser destinados por caminos que corre en forma paralela a la servidumbre anterior (b); y, **d)** Servidumbre de ocupación y de tránsito para la instalación, ocupación de línea de transmisión eléctrica que corre desde las centrales hidroeléctricas hasta la conexión con el sistema de transmisión y distribución eléctrica, todo ello conforme a la Ley General de Servicios Eléctricos.

Afirma que la escritura de venta obligó a su mandante a construir el plano de subdivisión, autorizaciones y el proyecto en sí mismo sobre la natural base y limitaciones de dichas servidumbres, la cual jamás se inscribió y no solo ello, fue rechazada su inscripción, por lo que la misma debe ser modificada, afectando y alternado los planos y el proyecto en su totalidad y, posiblemente, de las parcelas que ya han sido vendidas y pagadas a Santa Amalia S.A.

Finalmente, se consagró en la cláusula novena que para asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el instrumento su parte constituyó hipoteca a favor de Santa Amalia, sobre 216 parcelas de un total de 219, quedando liberadas 53 que se singularizan en la escritura, obligándose la parte vendedora a efectuar los alzamientos por parcelas a medida que se efectúa el pago del saldo del precio en las condiciones señaladas en la cláusula tercera, en razón de un valor de UF 266 por lote o parcela.

Como se ha expuesto, los elementos de la esencia del presente contrato de venta eran el precio, las cuotas, condiciones, fórmulas e intereses por crédito y liberatorios del plazo que fueron estipulados para el mismo; la cosa vendida, que conllevaba 4 servidumbres conforme a las cuales se debía desarrollar el proyecto; la garantía y la obligación de alzamiento establecida.

Sostiene que la demandada ha incumplido 2 de sus 3 obligaciones.



Así las cosas opone la excepción del N°7 del art. 464 del Código de Procedimiento Civil, en relación al N°2 letra d) de la Ley 20.720, esto es, “la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado”, ya que afirma la obligación no es actualmente exigible y, por tanto, el título fundante de la demanda de liquidación forzosa carece de mérito ejecutivo, motivo por el cual debe ser desestimada la liquidación.

Manifiesta que conforme se desprende del tenor mismo de la escritura que se invoca como título, existen obligaciones que pesan sobre el demandante: **a)**. Inscribir las servidumbres que sirven para el plano y desarrollo del proyecto (como limitación al dominio estableciendo la estructura del condominio y parcelas que lo componen); y, **b)**. Alzar las escrituras que hubieren sido enajenadas a terceros, encontrándose ambas obligaciones incumplidas.

Señala que no resulta justo, ni razonable que su representado deba continuar pagando por un predio cuyos deslindes, prohibiciones y gravámenes no sean definidos, ya que de ellos depende la continuidad del proyecto y no resulta justo mantener las condiciones y precio por un terreno que se ha visto alterado.

Igualmente, no resulta ni justo, ni razonable que su mandante deba pagar las cuotas si la contraria no alza las hipotecas para que sean liberados los pagos; y, ciertamente, no es justo que su representada sea la única de las partes que deba continuar en el cumplimiento de sus obligaciones como si los hechos que han afectado al País (y el mundo) solo hubieren ocurrido y afectado a ella. De ahí que su representado sea la parte diligente del contrato y la contraria se encuentre en mora de cumplir su obligación.

Opone la excepción de contrato no cumplido, en cuanto al incumplimiento de la obligación de alzamiento.

Sostiene que el incumplimiento del actor es, en consecuencia, lo que exonera a su parte del pago, puesto que y respecto de los lotes se le transfirió la suma de \$7.514.572, por él, le fue transferida la suma de \$7.516.319 y, por el lote 258, la suma de \$7.514.572. Respecto de ninguno de ellos, la parte demandante cumplió oportunamente su obligación.

Invoca los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, señalando que no existe buena fe en el cumplimiento de las obligaciones, pero, al mismo tiempo, demandar la liquidación de una empresa por el no pago de una obligación que depende, necesariamente, del cumplimiento previo por parte del demandante.

Manifiesta que realizado el pago no existe motivo alguno para retrasar el alzamiento; aun así, el incumplimiento se verifica, inclusive, respecto de aquellas que ya habían sido



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.boliviainformatica.com>



NHWNZVTSLB

pagadas. Indica que, la negativa de dicho alzamiento conlleva un perjuicio a su representada y al comprador, tercero ajeno que se ve perjudicado exclusivamente por el retardo de la contraria.

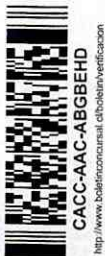
En los documentos que se extractan y acompañan se puede constatar, ciertamente, que ya con fecha 31 de mayo de 2021 su parte se encontraba pendiente de respuesta por el acreedor para el cumplimiento de su obligación respecto de parcelas vendidas, cuyo pago ellos percibieron y que, aun así, no cumplían su obligación de alzamiento lo cual, sin duda, satisface la excepción de contrato no cumplido, lo que conlleva a que el título carezca de fuerza ejecutiva.

Indica que, mayor es el incumplimiento relativo a la inscripción de la servidumbre puesto que, conforme a los certificados que se acompañaran es posible constatar que, simplemente, éstas no aparecen. La obligación se encuentra consignada desde la fecha de suscripción del contrato de venta y, de esta manera, el retardo en años de su cumplimiento es un tiempo que sobrepasa lo razonable. De ahí que sea evidente el título no tiene fuerza ejecutiva, por cuanto su representada no se encuentra obligada al pago de la cuota que alega el actor mientras no cumpla con su obligación de alzamiento e inscripción de las servidumbres convenidas.

Alega que el incumplimiento de la demandante reviste carácter de esencial, ya que afecta la cosa objeto del contrato, sobre cuya calidad, extensión y limitaciones se trazó un proyecto inmobiliario, y han transcurrido cuatro años de incumplimiento sin que se pueda determinar si el mismo se verificará; con todo, la buena fe de su parte se refleja que, aun en tiempos de pandemia y con semejante incertidumbre altas sumas de dinero han sido ya pagadas y no resulta posible seguir pagando, con las complejidades hoy existentes, si no existe certeza en el cumplimiento de la obligación. De ahí que sea fundamental el determinar si, consecuencia del incumplimiento de la cláusula novena del contrato de venta, su representada se encuentra, o no, en la hipótesis del artículo 1552 del Código Civil.

Alega que tratándose de un contrato bilateral y de conformidad con las cláusulas al acreedor le corresponden 2 obligaciones correlativas a la obligación de su parte. La primera de ellas es la inscripción de servidumbres y, la segunda, el alzamiento de las hipotecas para efectos de poder producir el pago de las mismas cuotas contenidas en la escritura; ninguna ha cumplido, ni en tiempo, ni en forma. En dicho sentido, ninguna de ellas ha cumplido o su cumplimiento es imperfecto. En el caso de las servidumbres, además, la conducta pretérita hace fundadamente presumir que no se encuentra llano a cumplirlas.

Finalmente, y analizando el certificado de hipotecas y gravámenes aún no se encuentran inscritas lo cual impide continuar con el proyecto, su desarrollo y venta ya que no se



sabe, si deberán ser modificadas, si deberán cambiar la distribución de lotes, si serán menos, de distinta proporción, cómo afectará el mismo y cómo impactará al negocio.

Que en virtud de aquello expone que interpuso acción de tutela jurisdiccional de mera certeza y demanda de cumplimiento forzado del contrato de la cual fue emplazada con anterioridad a la presente causa, la que se encuentra bajo el rol N°C-8565-2021, ante el 25ª Juzgado Civil de Santiago.

Tal acción reposa sobre la compleja situación jurídica en que se encontraba su representada y la necesidad de obligar a la contraria a cumplir sus obligaciones puesto que al encontrarse suscrito el contrato de venta por escritura pública, Inmobiliaria Altos del Trancura se encuentra en el escenario perfecto para que, eventualmente, acreedores inescrupulosos promuevan una acción de liquidación forzosa, buscando eludir sus propios incumplimientos, ya que es conocido el fenómeno impuesto por la Ley 20.720 como método de presión para obtener en forma precipitada (y sin forma de juicio) el pago de obligaciones, ya que las defensas otorgadas por el legislador en este proceso son muy limitadas (y divorciadas del derecho a defensa) que de no reorganizar, pagar u oponer excepciones en un proceso breve, restringido y sumario, se declarará la liquidación solo por contenerse la pretendida obligación en una escritura pública y no como remedio a un verdadero estado de insolvencia; sin embargo, el Tribunal podrá poner atajo al abuso de la contraria al acoger la excepción de contrato no cumplido y con ello evitar que como consecuencia de la acción el Tribunal incurra en error a fin de declarar a esta parte en liquidación por la apariencia de incumplimiento que ha creado el demandante cuando, la realidad, es que éste no ha cumplido sus propias obligaciones.

Que en subsidio, opone la excepción del N°7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, en relación al N°2 letra d) de la Ley 20.720, esto es, “la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado”;

Afirma que la venta del inmueble se realizó a través de crédito directo otorgado por el vendedor el que, además, contiene intereses respecto de los cuales no fue pagado el impuesto al mutuo.

Dentro de los requisitos expresamente señalados por la ley, se encuentra la obligación por parte de la ejecutante al pago del impuesto previsto por el artículo 1º N° 3 del Decreto Ley N° 3.475, Ley de Timbres y Estampillas.

De lo antes mencionado se desprende que la ejecutante debió dar cumplimiento a esta obligación tributaria al momento de interponer la demanda, de lo contrario, el crédito otorgado y los impuestos que se refiere la cláusula cuarta de la escritura de venta, carecen de mérito ejecutivo y, por lo tanto, la demandante no se encuentra facultada para ejecutar a su parte y, menos aún, a solicitar la liquidación concursal, como es el



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.bolilefcomercial.cfbolilefverificacion>



NHWNZVTSLB

caso de autos, en que la pretendida no ha hecho constar en parte alguna de su presentación el cumplimiento del requisito ya expuesto.

Si bien la apariencia creada tiene por objeto establecer un precio único, lo cierto, es que el mismo se compone del precio del inmueble, su interés y el interés compuesto; de manera tal que no puede la contraria aprovecharse de su propio dolo, demandando la liquidación concursal, pero omitiendo el pago de los impuestos que establece la ley.

Por consiguiente, dicha obligación no ha sido satisfecha; siendo cargo de la demandante el probar que ha cumplido con dicha obligación, lo cual, al no haberlo acreditado en la oportunidad procesal correspondiente, el título que pretende ejecutivo carece de mérito ejecutivo.

Que en subsidio, opone la excepción del N°7 en relación al N°11 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, y éstos en relación al N°2 letra d) de la Ley 20.720.

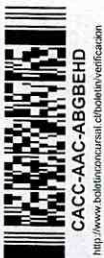
Opone dicha excepción de manera subsidiaria a las antes señaladas y, entre aquellas que abordara, pueden aplicarse en forma conjunta, complementaria o subsidiaria entre ellas, ello por motivos de economía procesal.

Indica que la escritura contempla como precio la suma de UF 71.000 (que corresponde al valor de la propiedad más el interés) el que se pagaría en forma parcelada, con crédito directo del vendedor, sujeto a un interés del 0.25% de unidad de fomento en todas las hipótesis con la sola excepción de la cuota en comento, la cual conlleva, además, por los primeros 12 meses un 0.25% de unidad de fomento más un 0.5% de unidad de fomento por los 6 meses siguientes y un 0.5% por cada mes en que no se pague el saldo de UF 12.425.

Lo anterior, conduce a que, todo mes que transcurra con posterioridad a los 18 meses es, sin duda, a título de cláusula penal y, por tanto, el plazo de pago de dicha cuota no es fatal.

Así las cosas, no es exigible el pago de la suma de UF12.425 en el plazo de 18 meses inicialmente pactado, por cuanto se ha concedido la prórroga de éste por medio del establecimiento de una sanción, convencionalmente establecida, cual es un interés de recargo equivalente al 0.5% de unidad de fomento por cada mes que transcurra, hasta el pago de dicho saldo de precio.

Luego, tal plazo de 18 meses no es fatal, sino que, por el contrario, se puede prorrogar, pero dicha prórroga no es gratuita, ni graciosa, sino que, por el contrario, conlleva un altísimo interés, conforme al cual, en definitiva, se establece una tasa de multa equivalente a reajustabilidad en unidades de fomento más un 6% anual de interés.



De esta manera, no existe, en sí mismo, un perjuicio para el acreedor en el no pago de dicha cuota o el pago tardío puesto que éste ha cautelado su interés en el cobro de un interés abultado y, por cierto, constituyendo una garantía hipotecaria en más de 200 lotes.

De hecho, de la lectura del contrato no existe una sola cuota más que conlleve la posibilidad de prórroga bajo sanción de incremento por cláusula penal; luego, la posibilidad de tener por incumplida la obligación de pago no se verifica (o es exigible) por el acaecimiento del plazo de la cuota 2 letra b) (que no es fatal), sino que lo sería por el no pago de la cuota 2 letra c), d) o e); sin embargo y como se viene desarrollando, respecto de dichas obligaciones e, inclusive los intereses contractualmente establecidos aplicables a la letra 2 b), lo cual devela que, por una parte, el cobro de dicha cuota no es actualmente exigible y, por tanto, carece de mérito ejecutivo y, por la otra, conlleva en sí misma una concesión de esperas (con cargo al interés convencionalmente establecido), de manera tal que, en uno u otro caso, en forma conjunta o separada, no puede acogerse la liquidación concursal demandada.

Que en subsidio, opone la excepción del N°3 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, en relación al N°2 letra d) de la Ley 20.720, esto es, “la litis pendencia”.

Manifiesta que opone esta excepción con la prevención de que conoce, perfectamente, la limitación de la norma, esto es, que procede “siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor, sea por vía de demanda o de reconvencción”. Sin embargo, hace presente que ha sido práctica jurisprudencial sobre el punto que desea proponer el estimar algunas judicaturas el deber de valer, en cada caso particular, el respeto irrestricto a los derechos y garantías que establece nuestra constitución.

En dicho sentido, no existe motivo aparente alguno por el cual deba esta parte verse privada de oponer la excepción de litis pendencia si tomamos en consideración las contundentes razones antes expresas y la existencia de un litigio pendiente donde se exige a la contraria el cumplimiento de sus obligaciones a fin de que, justamente, no intente la presente acción. Es, en los hechos, la limitación del N°3 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil una violación al debido proceso en su faz del derecho a defensa.

En este caso, de no respetarse el derecho a defensa, en el sentido de verificar la existencia de la excepción de litis pendencia y acogerla mientras no sea resuelta la causa seguida ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, se procederá a establecer una verdad con violación al debido proceso y, por tanto, una verdad “que no puede ser tomada en consideración”



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.tribunonacionalchile.cl/boletines/verificacion>



BTHZAZWJHN

Que respecto de la excepción contenida en el artículo 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la supuesta falta de mérito ejecutivo del título, señala que en cuanto a los supuestos incumplimientos de su representada, particularmente el relativo a la constitución de servidumbre, la demandada intenta construir un relato por el cual pretende hacer creer al Tribunal que estaríamos frente a una forma de la exceptio non adimpleti contractus, del artículo 1552 del Código Civil, endilgando a su parte supuesto incumplimientos, el primero de ellos, la supuesta falta de constitución de una servidumbre.

Sobre el particular, señala que en el contrato de compraventa de fecha 8 de mayo de 2018, en ninguna de sus cláusulas se establece obligación alguna en tal sentido. Por lo tanto la imaginaria obligación de constituir servidumbre que postula la deudora demandada, es precisamente eso, una mera ficción salida de su imaginación. La única cláusula del contrato referida a este tema es la estipulación duodécima, la cual señala sobre el particular que: “El comprador declara conocer y aceptar la constitución de servidumbre, suscrita entre la sociedad vendedora Santa Amalia S.A. y don Francisco Enrique Gustavo Undurraga Labbé...”

Refiere que la única estipulación del contrato referida a alguna servidumbre, de obligación para su representada “Inversiones Santa Amalia S.A.” no existe nada, simplemente se hace mención a que la compradora “Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.” conocía y aceptaba la servidumbre.

Afirma que la propia deudora reconoce y confiesa de forma implícita en su escrito, que ha podido desarrollar su proyecto y que, supuestamente, ha invertido miles de millones de pesos en él, habiendo vendido decenas de parcelas, por lo que la servidumbre carece de toda relevancia sobre el particular.

Concluye que no hay, ni ha existido obligación legal alguna acerca de constituir una servidumbre, mal podría existir dicha obligación si su representada “Inversiones Santa Amalia S.A.” estaba vendiendo un predio, por lo que mal podría obligarse a constituir servidumbre sobre un predio ajeno.

Que respecto del presunto incumplimiento de alzamiento de hipotecas, es totalmente falso, por cuanto su representada siempre, en tiempo y forma, cumplió con esta carga, por lo que el onus probandi de acreditar esta falta de cumplimiento, recae sobre la contraria, quien deberá probar haber redactado las escrituras de cancelación y/o alzamiento de hipotecas, amén de haber acreditado el pago a su representada “Inversiones Santa Amalia S.A.”, de la cuota del precio de la venta de las parcelas a terceros.

Dice que las cuotas del contrato que su parte denunció incumplidas por parte de “Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.”, datan del 9 de noviembre de 2019 y del 9 de



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.toladononotumail.cfbolivia.net/verificac.htm>



NHWZVTSLB

noviembre de 2020, mientras que los correos donde supuestamente se achaca a su representada un incumplimiento respecto del alzamiento de hipotecas, data de mayo de 2021. Luego, no hay correlación alguna entre la falta de pago del precio, y la puesta en escena de la contraria consistente en un supuesto incumplimiento de mi representada.

Que en relación a la falta de pago del Impuesto de Timbres y Estampillas, señala que los hechos gravados por el impuesto de timbres y estampillas, son las operaciones de crédito de dinero y como resulta natural, obvio y de suyo evidente, el contrato de fecha 9 de mayo de 2018, -y que es título de la presente solicitud-, es una compraventa de un bien raíz, donde el saldo de precio se pactó en cuotas. Que, algunas de las cuotas tengan interés, no lo convierte en una operación de crédito de dinero, -no hay entrega de dinero con obligación de restituirlo en un tiempo distinto-, por lo que la alegación de la deudora demandada una vez más, carece del más elemental fundamento jurídico.

Que en cuanto a la supuesta concesión de prórrogas o esperas la demandada señala que los plazos de las cuotas para el pago del saldo de precio de la compraventa, no serían fatales, ya que como se pactaron intereses penales, la deudora podría “prorrogar” dicho plazo, soportando estos intereses penales.

Señala que los intereses penales o moratorios, son precisamente una sanción o pena -como su nombre lo indica-, por haber el deudor incurrido en mora o incumplimiento de sus obligaciones. Ergo, si la propia deudora demandada reconoce la existencia de intereses penales, está reconociendo implícitamente que los plazos para el pago de las cuotas son fatales, por cuanto los intereses moratorios sólo se aplicarán una vez que la deudora incumpla los términos fatales para el pago. Agrega que de seguirse la teoría de la contraria, no existiría obligación alguna, por cuanto al momento que el acreedor le quisiera exigir a la deudora el pago de la obligación, ésta podría excepcionarse señalando que no le pagaría hoy, pero que le pagará en un futuro indeterminado, con intereses.

Además de lo dicho la concesión de prórrogas o esperas supone que en un acto posterior al título, se haya prorrogado el plazo establecido en el antedicho título.

Así como se acredita y prueba con los e-books de las multimillonarias ejecuciones seguidas en contra de “Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.”, resulta imposible que su representada hubiera podido conceder prórroga o plazo adicional alguno, por cuanto la ruinoso situación de la contraria, donde se le han embargado o señalado para la traba del embargo las garantías hipotecarias de su representada “Inversiones Santa Amalia S.A.”, no sólo aconseja, sino que obliga a su representada a accionar inmediatamente en resguardo de sus derechos, como ocurre en el presente juicio.

Que respecto de la excepción contenida en el artículo 464 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la supuesta “litis pendencia”, es la propia deudora demandada en su escrito de oposición, quien reconoce y confiesa que no se cumplen los



requisitos legales para su procedencia, ya que el juicio donde exista un litigio pendiente, como dice el texto expreso del artículo 464 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, “siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor, sea por vía de demanda o de reconvencción;”, lo que no ocurre en el presente asunto, dado que el juicio ordinario de la contraria, creado como reacción a la presente causa, tramitado ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, bajo el rol C-8565-2021, caratulado “Inmobiliaria Altos de Trancura con Inversiones Santa Amalia” fue promovido por la deudora demandada en autos.

Alega que no se cumple con la triple identidad necesaria para la concurrencia del instituto jurídico de la Litis pendencia, consagrada en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, ya que en la especie sólo existiría entre este juicio y aquel instrumental promovido por la contraria ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, la llamada identidad de personas -ambos juicios tienen las mismas partes-, pero las similitudes paran ahí. En efecto, no hay identidad de la cosa pedida, por cuanto en un juicio se pide la apertura de un concurso, y en otro, declaraciones de mera certeza y cumplimiento forzado de una obligación contractual, acciones que no tienen nada en común. Menos existe identidad de causa de pedir, por cuanto los hechos en que se basan ambas acciones, son diametralmente opuestos, por un lado, en el juicio instrumental de la contraria, se persiguen imaginarios incumplimientos de mi representada, mientras que la presente causa, se basa en la falta de pago por parte de “Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.”, respecto de cuotas de un saldo de precio, las que ascienden a varios cientos de millones de pesos.

Que con fecha 23 de noviembre del 2021 se llevó a efecto la audiencia inicial en que la demandada reitero sus excepciones, las que fueron recibidas a prueba, rindiéndose la que obra en autos.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA TACHA DE LOS TESTIGOS:

PRIMERO: Que la parte demandante tacha a la deponente Ivana Rementeria en virtud de las causales establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

Funda la primera causal de inhabilidad en la circunstancia que la deponente ha manifestado desempeñarse en el área comercial de la inmobiliaria Altos de Trancura.

Que en relación a la segunda causal de tacha sostiene que la testigo ha demostrado tener evidente interés directo con las resultas del juicio, por cuanto de acogerse la demanda, dejaría de percibir la retribución económica que ella ha reconocido, por lo que carecería, de la imparcialidad necesaria para declarar.



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.bolafinanciamul.cfbolafinanciamul.com>



NHWNZVTSLB

SEGUNDO: Que la parte demandada al evacuar el traslado conferido solicita el rechazo de la tacha en comento, porque la testigo ha señalado que la demandada es uno de sus clientes como empresa inmobiliaria, dedicándose ella al área de ventas. Arguye que dichas circunstancias demuestran la ausencia del requisito de dependencia que exige la norma respecto de la causal invocada, de manera tal que el mismo carácter de ser uno de los clientes demuestra su independencia como elemento para sustentar su tacha. Agrega, que en cuanto a la remuneración de la testigo, esta se realiza a través de una empresa, razón por la que no hay liquidaciones de sueldo, ni cotizaciones previsionales, ni elementos propios del concepto de dependencia.

Que respecto de la existencia de interés por parte de la testigo, sostiene que este debe tener un carácter de orden económico y debe ser consecuencia directa del resultado del juicio, señalando que la testigo ha manifestado no tener interés, siendo su vinculación con su empresa inmobiliaria la que realiza ventas de lotes o parcelas, por lo que se demuestra que su ingreso no depende del resultado del juicio, sino de su actividad empresarial unida a su capacidad de venta, que puede verificarse o no, con independencia si la empresa es o no declarada en liquidación.

TERCERO: Que el artículo 358 del Código de Procedimiento dispone que son también inhábiles para declarar: N°5 Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio. N°6 Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto.

CUARTO: Que teniendo presente que la deponente ha manifestado que la inmobiliaria en que se desempeña fue contratada por la demandada para la venta de parcelas, labor que ella realiza, resulta evidente que la dependencia alegada por la actora no existe, toda vez que la testigo no mantiene vínculo laboral alguno con la parte demandada, por lo que la tacha será desestimada.

Que en cuanto al interés alegado, si bien es posible sostener que la liquidación de la empresa demandada afectaría los ingresos de la testigo, el Tribunal estima que dicha circunstancia no la inhabilita para declarar en el juicio, ya que las ventas de parcelas que efectúa respecto de Alto de Trancura no son las únicas que realiza, puesto que aquella es solo uno de los clientes que mantiene la inmobiliaria en que se desempeña, razón por la que la causal de tacha será desechada.

QUINTO: Que el actor tacha igualmente al testigo José Ignacio Lizama León por las causales establecidas en los numerales quinto y sexto del artículo 358 del Código de Enjuiciamiento Civil.

Argumenta que el testigo ha señalado ser trabajador dependiente de la inmobiliaria Ivana Vanella, la que a su vez percibe a título de comisión por venta de parcelas de la deudora demandada, por lo que si esta es declarada en liquidación, la referida



CACC-AAC-ABGBEHD
<http://www.boletincivil.com.bo/verificacion>



NHWNZVTSLB

Inmobiliaria no recibirá comisión alguna, lo que en suma constituye un evidente interés económico.

SEXTO: Que al evacuar el traslado la parte demandada se opone a la tacha, señalando que la solicitante entrelaza los presupuestos del numeral quinto del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil para conducirlos al numeral sexto, exponiendo que la relación que tenga el testigo con la Inmobiliaria Ivana Vanella SPA lo aísla de cualquier riesgo o contingencia que puede tener dicha empresa con uno o cualquiera de sus clientes, ya que la naturaleza del vínculo laboral, que supone el riesgo para un tercero, por lo no existiría el interés pecuniario alegado por el demandante para tachar al deponente.

SÉPTIMO: Que teniendo la tacha deducida los mismos fundamentos de hecho y derecho para inhabilitar al testigo que los expuestos al tachar a Ivana Rementeria, el Tribunal, por razones de economía procesal, se estará a lo resuelto en el motivo cuarto para desestimar la tacha en análisis.

OCTAVO: Que la parte demandante tacha al testigo Cristian Hadwe Siade en virtud de los numerales 1, 5 y 6 del artículo 358 del Código de Enjuiciamiento Civil.

Expone que es evidente que el testigo es hermano de Jorge Hadwe, quien participa de la propiedad de la Sociedad Altos de Trancura y además es director de dicha sociedad, lo cual ha sido reconocido por la propia demandada en la audiencia inicial celebrada en esta causa. Añade que la jurisprudencia ha establecido que el parentesco que inhabilita a comparecer en juicio, en el caso de las personas jurídicas se extiende a sus representantes, situación que ocurre en autos,

Que en lo relativo al numeral sexto, ya reseñado, indica que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio de Santiago un poder de administración y representación con amplias facultades al testigo para actuar a nombre de la sociedad demandada, Altos del Trancura, desde el año 2019. Indica que el contrato de mandato es por naturaleza remunerado, lo que significa que el testigo recibe y ha recibido emolumentos en razón de la función que el mismo dice ejercer.

Que en cuanto a la causal del número quinto, expresa que detentando el testigo amplísimos poderes de representación por la demandada, la única forma en que podría deponer en un juicio, es a través de la prueba confesional y no haciéndose pasar como un tercero imparcial, que no tendría interés en las resultas del juicio.

NOVENO: Que el demandado al evacuar el traslado rechaza la tacha opuesta, señalando respecto del numeral primero, que a partir de los dichos del testigo no se puede sostener que exista una relación de propiedad con la demandada, circunstancia que, por lo demás, no se encuentra acreditada en autos, respondiendo a una conjetura



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.boliviainformatica.gob.bo/verificacam>



NHMWZVTSLB

que se pretende forzar para inhabilitar un testimonio. Afirma que la sociedad Altos de Trancura presenta como accionista otras sociedades y no a la persona natural de Jorge Hadwe, por lo que en la especie no se verifica pretendida por el actor.

Que en cuanto a la causal prevista en el número quinto el testigo señaló no recibir remuneración, ni tener vínculos de subordinación o dependencia con Altos de Trancura, razón para desechar la tacha. Que en relación al poder aludido por el actor, quien pretende extrapolarlo para sustentar una hipótesis remuneracional negada por el testigo y que solo constituye una conjetura que se propone por el demandante, sin que se pueda desprender de los dichos del testigo, el que perciba algún tipo de ingreso de la sociedad demandada.

Finalmente en lo que respecta al número seis del artículo 358 del cuerpo legal tantas veces citado, sostiene que el actor pretende que el testigo cuenta con la representación de la empresa demandada, sin embargo al momento de promover su solicitud de liquidación concursal, señala como único y exclusivo representante al señor Alcoholado Sepúlveda, de modo que su alegación es contraria a las propias declaraciones vertidas en su primera actuación. Afirma que la imparcialidad dice relación con tener un interés económico directo o indirecto en el pleito, de manera que de los dichos del testigo, no se puede desprender tal circunstancia.

DÉCIMO: Que el actor deduce también tacha en contra del testigo Jorge Hadwe Siade por las causales previstas en los numerales 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil.

Respecto de la primera causal de inhabilidad sostiene que contrariamente a lo afirma el testigo, en el Registro de Comercio de esta ciudad, el declarante aparece hasta la fecha como director de Altos del Trancura, siendo además reconocida dicha calidad por la propia demandada en la audiencia inicial. Asimismo manifiesta que dicho cargo es remunerado, más aún cuando ha sido el propio testigo quien ha señalado ser asesor de empresas, por lo que resulta lógico que en desarrollo de su oficio cobre por las actividades que realiza.

Que en cuanto a la segunda causal de tacha establecida en el numeral sexto del artículo 358 del Código de Enjuiciamiento Civil, alega que el declarante participa por interpósita persona en la propiedad de Altos Trancura, por lo que alega la existencia de interés pecuniario y directo en las resultas del juicio, amén de su calidad actual de la empresa demandada.

UNDÉCIMO: Que la parte demandada al evacuar el traslado conferido, solicita que sea desestimada, con costas.



Afirma que la causal fundada en el numeral quinto debe ser rechazada, ya que la inhabilidad está referida a una situación de subordinación que le resta imparcialidad de manera tal, que en este caso el testigo ha señalado ser independiente, siendo este el único elemento que puede ser tomado en consideración para efectos de la causal invocada.

Que respecto de la causal prevista en el número sexto de la norma ya reseñada, la imparcialidad del testigo dice relación con el interés económico que pueda afectar al mismo, circunstancia que se debe desprender a partir de sus propios dichos, por lo que debe ser desestimada.

DUODECIMO: Que con fecha 28 de abril de 2022 las tachas fueron recibidas a prueba y al efecto de acreditarlas el incidentista acompañó prueba documental consistente en copia de inscripción con vigencia del Registro de Comercio de Santiago, relativo a la sociedad Inmobiliaria Altos de Trancura S.A rolante a fs. 46347 N°25175 del año 2017 y copia de inscripción del Registro de Comercio de Santiago fs. 10390 N° 5582 del año 2019 relativa a Inmobiliaria Altos de Trancura S.A correspondiente al extracto de escritura de fecha 4 de julio de 2017, los que puestos en conocimiento de la contraria no fueron objetados, por lo que apreciados de conformidad con las reglas reguladoras de la prueba permiten establecer que al momento de crear la sociedad Altos de Trancura, se constituyó un directorio provisorio del que formaba parte Jorge Hadwe Siade, que duraría hasta la celebración de la primera sesión ordinaria del Directorio o la primera Junta General de accionistas, entrando en funciones en la fecha de la suscripción de la respectiva escritura y que por escritura pública de 4 de julio de 2017 el Directorio de la Sociedad designó como gerente general a Daniel Alcoholado Sepúlveda otorgándole poder al mismo. Que de igual forma queda acreditado que en la Primera Sesión de Directorio de la sociedad Altos de Trancura, con asistencia de los directores, entre los que se encontraba Jorge Hadwe Siade, presidiendo el mismo tal reunión, se otorgó la calidad de representante legal, entre otros, a Cristian Hadwe Siade.

DÉCIMO TERCERO: Que con idéntico fin probatorio la demandada acompañó prueba documental, a saber, respecto **del testigo Cristián Hadwe Siade**, certificados de cotizaciones previsionales emanados de Previred y AFP Habitat, copia de inscripción en el Registro de Comercio de Santiago de la sociedad Altos de Trancura que rola a fs.46347, N°25175 del Registro de Comercio de Santiago del año 2017 y copia de inscripción del Registro de Comercio de Santiago que rola a fs. 10390, N°5582 del año 2019, los que puestos en conocimiento de la contraria no fueron objetados, por lo que apreciados de conformidad con las reglas reguladoras de la prueba acreditan que durante el año 2022 el testigo individualizado registra cotizaciones previsionales enteradas por su empleador Sociedad de Cobranzas RS Ltda. y que se designó como uno de los representantes legales de la sociedad Altos de Trancura a Cristian Hadwe Siade, no



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.tribunallaboral.cl/boletin/verificacion>



NHWNZVTSLB

existiendo modificaciones a la sociedad que consten en inscripciones o subscripciones al margen de la inscripción original.

Que asimismo y respecto del testigo Jorge Hadwe acompañó copia de inscripción en el Registro de Comercio de Santiago de la sociedad Altos de Trancura que rola a fs.46347, N°25175 del Registro de Comercio de Santiago del año 2017, certificado de cotizaciones previsionales de Jorge Hadwe Siade emanadas de Previred,

DÉCIMO CUARTO: Que el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil establece que son inhábiles para declarar: 1° El cónyuge y los parientes legítimos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de la parte que los presenta.

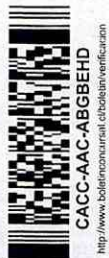
DÉCIMO QUINTO: Que teniendo presente que ha sido el propio testigo Cristian Hadwe Siade, quien al ser interrogado no ha negado su parentesco con Jorge Hadwe Siade y que si bien la parte que lo presenta al juicio como testigo es una persona jurídica, quien actúa en la vida jurídica es la persona natural, razón por la que el Tribunal acogerá la causal de tacha invocada, omitiendo pronunciamiento respecto de las restantes causales de inhabilidad opuestas por el demandante por innecesario.

DÉCIMO SEXTO: Que en lo que respecta a las tachas formuladas respecto del testigo Jorge Hadwe Siade, del mérito de los antecedentes probatorios que obran en autos, no ha quedado establecida la supuesta dependencia alegada por el demandante, toda vez que, si bien se ha acreditado su calidad de director de la empresa demandada y consecuentemente la existencia de una contraprestación en dinero en su favor por parte de Altos de Trancura, que el mismo declaró recibir, dicha circunstancias no lo transforman en un trabajador de la empresa, ni permiten por sí solas la dependencia invocada, por lo que se rechazará la causal de tacha en análisis.

Que en cuanto a la existencia de interés directo o indirecto por parte del testigo en los resultados del juicio, a juicio del Tribunal, la sola circunstancia de ser director de la sociedad que podría ser declarada en liquidación de ser acogida la respectiva solicitud incoada por el demandante, resulta suficiente para demostrar la existencia de un interés de orden patrimonial por parte del testigo, que lo inhabilita para declarar en la causa, por lo que la tacha será acogida, tal como se dirá en lo resolutivo de esta Sentencia.

EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES OPUESTAS POR LA DEMANDADA:

DÉCIMO SÉPTIMO: Que la parte demandada se ha opuesto a que se decreta su liquidación forzosa oponiendo en primer lugar la excepción contemplada en el numeral séptimo del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil.



Argumenta que el título que sirve de fundamento a la solicitud de liquidación forzosa no tiene mérito ejecutivo, ya que la obligación contenida en el mismo no es actualmente exigible.

Al efecto señala que en la escritura pública que se invoca en autos existen dos obligaciones que pesan sobre la parte demandante, a saber, inscribir las servidumbres para el plano y desarrollo del proyecto y alzar las escrituras que hubieran sido enajenadas a terceros, las que se encuentran incumplidas.

Que respecto del incumplimiento de la obligación de alzamiento, sostiene que el incumplimiento denunciado lo libera del pago, ya que respecto del lote 15 se transfirió la suma de \$7.514.572, por el lote 24 le fue transferida la suma de \$7.516.319 y por el lote 258 la suma de \$7.514.572, sin que exista alzamiento respecto de ellos.

Invoca los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, alegando un incumplimiento del actor en que ha obrado con mala fe contractual.

Que en relación al incumplimiento de la obligación de la inscripción de servidumbres, alega dicha obligación se consignó desde la fecha de suscripción del contrato de venta, constando expresamente en la cláusula novena del mencionado contrato.

Afirma que el incumplimiento señalado tiene el carácter de esencial, ya que afecta la cosa objeto del contrato, cuya calidad, extensión y limitaciones se trazó un proyecto inmobiliario, transcurriendo a la fecha cuatro años sin que se haya verificado, alegando en consecuencia, lo previsto en el artículo 1552 del Código Civil.

Expone que ante tal situación interpuso una acción de mera certeza la cual fue emplazada antes de la interposición de esta solicitud de liquidación forzosa, la que se encuentra en actual tramitación ante el 25° Juzgado Civil de esta ciudad en los autos rol C-8565-2021.

DÉCIMO OCTAVO: Que el solicitante al evacuar el traslado respecto de la excepción opuesta solicita su total rechazo, con costas.

Que en relación a la excepción contemplada en el numeral séptimo del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, expone que en el contrato de compraventa de fecha 8 de mayo de 2018 no contiene en sus cláusulas obligación alguna respecto de la constitución de una servidumbre. Indica que en la única cláusula referida a este tema es la estipulación duodécima en la que se señala “El comprador declara conocer y aceptar la constitución de servidumbre suscrita entre la sociedad vendedora Santa Amalia S.A y Francisco Enrique Gustavo Undurraga Labbe...”. Concluye que no existe obligación alguna para su parte, solo existe una mención a que la compradora conocía y aceptaba la servidumbre.



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.boliviaportal.gob.bo/verificacion>



NHWNZVTSLB

Agrega que es la propia demandada quien reconoce que ha podido ejecutar el proyecto, vendiendo decenas de parcelas, por lo que la servidumbre carece de relevancia. Añade que mal podría existir dicha obligación si su representada estaba vendiendo un predio, mal podría obligarse a constituir una sobre un predio ajeno.

Arguye que en relación al supuesto incumplimiento de su parte respecto del alzamiento de las hipotecas de las parcelas Inmobiliaria Altos de Trancura S.A. hubiera vendido a terceros, dicha imputación es falsa, ya que su representada en tiempo y forma cumplió con dicha carga, por lo que corresponde a la demandada de conformidad con las reglas del onus probandis acreditar haber redactado las escrituras de cancelación y/o alzamiento de hipotecas, como asimismo haber pagado la cuota del precio de venta de las parcelas a terceros. Expresa que las cuotas del contrato que su parte denunció incumplidas por la demandada, datan del 9 de noviembre de 2019 y 9 de noviembre de 2020, mientras que los correos en que se denuncia un supuesto incumplimiento de su parte, data del mes de mayo de 2021, por lo que, afirma que no hay correlación entre la falta de pago del precio y su supuesto incumplimiento.

DÉCIMO NOVENO: Que a fin de probar la efectividad de faltar al título los requisitos o condiciones establecidas por las leyes para que tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea en relación con el demandado, éste aportó prueba documental, informe de deuda emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, correos electrónicos de diversas fechas, escritura de compraventa de 9 de mayo de 2018, copia de plano, certificado de Registro de Hipotecas y gravámenes, certificado de Registro de prohibiciones e interdicciones, certificado de inscripción de dominio, certificado de asientos marginales, copia de contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de octubre de 2017, sin objeción, los que permiten establecer en lo que respecta al punto de prueba en análisis, que con fecha 25 de octubre de 2017 las partes, a saber, Inversiones Santa Amalia S.A. y Altos de Trancura celebraron un contrato de promesa de compraventa y que con posterioridad el 9 de mayo del 2018 celebraron el contrato de venta, mediante el cual Inversiones Santa Amalia S.A vendió a Inmobiliaria Altos de Trancura S.A los predios que se indican en la cláusula primera, acordando el precio en los términos expresados en la cláusula segunda y cuarta. Que asimismo según lo acordado en la cláusula décimo segunda, Altos de Trancura declaró conocer y aceptar la constitución de servidumbre entre Santa Amalia S.A y Francisco Undurraga Labbé sobre el predio objeto del contrato prometido, el que se encontraba a la fecha de suscripción de la escritura en análisis en proceso de inscripción, servidumbres que tenían el carácter de voluntarias, aparentes, inaparentes, continuas, discontinuas, constituidas todas para efectos de ejecutar el proyecto, quedando asimismo probado que el predio se encontraba en poder del comprador desde la celebración del contrato de promesa.



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.boletincanarial.cl/boletm/verificacion>



NHWNZVTSLB

VIGÉSIMO: Que con idéntico fin probatorio rindió prueba testimonial de la deponente Ivana Rementeria, la que interrogada legalmente y habiendo sido rechazada la tacha deducida en su contra, declaró que sabe que Santa Amalia ha tenido muchos incumplimientos siendo citados muchas veces para firmar los alzamientos y no se han presentado. Agrega que el año 2020 se hicieron tres pagos a cuenta de Santa Amalia y tampoco se logró que los alzamientos se realizaran. Los repertorios vencieron porque Santa Amalia pese a ser citada a la Notaria no concurrió. Agrega que se le informó mediante el envío de correos electrónicos, comunicándose en dos ocasiones con Richard Krausse y Karin Krausse, conversando el alzamiento de siete lotes de los cuales existían tres pagados y por los otros cuatro se hizo una oferta de 40 millones que también deberían firmar, pero pasaba el tiempo y nunca ocurría.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la parte demandante rindió sin tener la carga procesal de hacerlo, prueba documental consistente en copia autorizada de escritura pública de fecha 25 de octubre de 2017 y copia autorizada de poder especial de fecha 25 de octubre de 2017, sin objeción, las que permiten probar que mediante escritura pública de fecha 25 de octubre de 2017 la demandante constituyó las servidumbres que en ella se indican en favor de Francisco Undurraga Labbé, que con fecha 25 de octubre de 2017 Inmobiliaria Santa Amalia confirió poder a Juan Daniel Alcoholado para que ejecutara diversos actos en relación a los inmuebles comprendidos en la cláusula segunda de dicha escritura y que dijera relación con el proyecto inmobiliario materia de esta causa.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que del atento examen de los medios de prueba aportados por las partes, ha quedado establecido que, si bien en la escritura de compraventa que sirve de título a la presente solicitud de liquidación forzosa, se estableció la obligación de constituir servidumbres de conformidad con lo dispuesto en la cláusula décimo segunda, dicha obligación cedió en favor de un tercero y fue cumplida según consta de la escritura de fecha 25 de octubre de 2017, sin que la falta de inscripción de la misma resulte una omisión que prive al título de su ejecutividad, ya que la constitución de la servidumbre no era una obligación que perteneciera a la esencia, ni naturaleza del contrato de venta, y teniendo presente además que según lo ha expresado por el propio demandado en su escrito de oposición a la liquidación, de manera alguna dicha circunstancia importó la imposibilidad de la ejecución práctica del contrato y del cumplimiento del fin del mismo, que era de parcelas que resultaron de la división del predio vendido por la solicitante.

Que en cuanto a la oposición fundada en el supuesto incumplimiento de la actora relativo a la negativa a practicar los alzamientos respecto de parcelas que habían sido pagadas, si bien de la prueba testimonial rendida por la actora la deponente da cuenta de incumplimientos asociados al alzamiento de hipotecas de parte de la demandante, su declaración no es suficiente para acreditar tal circunstancia, ya que se refiere en términos



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.boliviainformal.gob.bo/informacion>



NHWNZVTSLB

genéricos a dicha circunstancia, sin precisar respecto de que parcelas se produjo tal situación.

Que en cuanto a los diversos correos electrónicos aportados por la demandada, ellos emanan de la parte que los presenta y aquellos que contienen respuestas por parte de la demandante, dan cuenta de encontrarse ésta llana a dar cumplimiento respecto de las obligaciones denunciadas como pendientes y que constituirían el incumplimiento alegado para oponerse a la liquidación forzosa.

Que atendido lo expresado en los motivos que preceden, el Tribunal procederá al rechazo de la excepción en análisis.

VIGÉSIMO TERCERO: Que asimismo en forma subsidiaria y en relación a lo previsto en el N°2 letra d) de la ley 20.720 o pone la excepción de faltar uno de los requisitos o condiciones establecidas por las leyes para que el título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea en relación al demandado.

Indica que la venta del inmueble se realizó a través de crédito directo otorgado por el vendedor el que además, contiene intereses, respecto de los cuales no fue pagado el impuesto al mutuo.

Señala que dentro de los requisitos expresamente señalados por la ley, se encuentra la obligación por parte de la ejecutante del pago del impuesto previsto por el artículo 1° N°3 del Decreto Ley N°3477 Ley de Timbres y Estampillas, norma que está en concordancia con el artículo 26 del mismo cuerpo legal.

Concluye que de las disposiciones citadas se desprende que el ejecutante debió dar cumplimiento a esta obligación tributaria al momento de interponer la demanda, porque de lo contrario el crédito otorgado y los impuestos a que se refiere la cláusula cuarta de la escritura de venta carecen de mérito ejecutivo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que el solicitante al evacuar el traslado sostiene que el hecho gravado está claramente delimitado en el artículo 1° N°3 de la ley de Impuesto de Timbres y Estampillas, concluyendo que los hechos gravados son las operaciones de crédito de dinero, definidas en el artículo 1° de la ley 18.010

Afirma que el contrato de fecha 9 de mayo de 2018 es una compraventa de un bien raíz, donde el saldo de precio se pactó en cuotas. Señala que el hecho que algunas cuotas tengan interés no lo convierte en una operación de crédito de dinero, ya que no hay entrega de dinero con obligación de restituirlo en un tiempo distinto, por lo que la alegación de la deudora carece de fundamento jurídico.

VIGÉSIMO QUINTO: Que la ley de Impuesto de Timbres y Estampillas establece en su artículo primero que los hechos gravados son las operaciones de crédito de dinero, las



CACC-AAC-ABGBEH
<http://www.boliviainformatica.gob.bo/verificacion>



NHWNZV7SLB

que consisten en aquellas por las cuales una de las partes entrega o se obliga a entregar una cantidad de dinero y la otra a pagarla en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención, por lo que es dable concluir que respecto del título fundante de la solicitud de liquidación forzosa, a saber, escritura pública de compraventa no es asimilable a la hipótesis legal en cuanto hecho gravado, ya que si bien se establecen cuotas para el pago y se pactan intereses, estos últimos resultan asimilables a la existencia de una evaluación anticipada de perjuicios, razones para desestimar la excepción en comento.

VIGÉSIMO SEXTO: Que en subsidio opone la excepción del N°7 en relación al N°11 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, en relación al N°2 letra d) de la ley 20.720.

Afirma que la escritura de venta contempla como precio la suma de UF 71.000 el que se pagaría en forma parcelada, con crédito directo del vendedor, sujeto a un interés del 0,25% de UF en todas las hipótesis con la sola excepción de la cuota en comento, la cual conlleva además, por los primeros doce meses un 0,25% de UF más un 0,5% UF por los seis meses siguientes y un 0,5% por cada mes en que no se pague el saldo de UF 12.425.

Sostiene que cada mes que transcurra con posterioridad a los 18 meses, es una cláusula penal y por tanto el plazo para pagar dicha cuota no es fatal, sino por el contrario se puede prorrogar, prórroga que conlleva un altísimo interés. Argumenta que de esta manera no existe en sí mismo un perjuicio para el acreedor en el no pago o el pago tardío, ya que se ha cautelado mediante el cobro de un interés. Expresa que el texto es claro y de conformidad con las reglas de interpretación que contiene el Código de Bello, la utilización de la voz "... de manera que por cada mes que transcurra desde el 25 de octubre de 2017 que corresponde a la suscripción de la promesa de compraventa suscrita por las partes, sin que se pague dicho saldo de precio, se devengará el interés recién señalado" lo que conduce a que, todo mes que transcurra con posterioridad a los 18 meses es a título de cláusula penal y por lo tanto el plazo de pago de dicha cuota no es fatal. Concluye que en virtud de lo expuesto no es exigible el pago de la suma de UF 12.425 en el plazo de 18 meses inicialmente pactado, por cuanto se ha concedido la prórroga de éste por medio del establecimiento de una sanción, convencionalmente.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que el demandante solicita el rechazo de la excepción opuesta argumentando que los intereses pactados son una sanción o pena por haber el deudor incurrido en mora o incumplimiento de sus obligaciones, por lo que si la propia deudora reconoce la existencia de intereses penales está aceptando implícitamente que los plazos para el pago de cuotas son fatales.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que la concesión de esperas o prorrogas del plazo contemplada por el Legislador dice relación con la posibilidad que sea el propio acreedor



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.boletinoficial.cfbolentinverascion>



NHWZVTSB

quien otorgue al demandado nuevos plazos para dar cumplimiento a sus obligaciones lo que de ninguna manera ocurre en el caso de autos, ya que como bien reconoce el deudor el pacto de intereses resulta ser una sanción por incumplimiento o el incumplimiento tardío de una obligación a plazo, cuestión totalmente diversa a la planteada por el demandado al fundamentar su excepción, por lo que no diciendo relación los fundamentos de hecho esgrimidos por el demandado con el contenido de la excepción en comento se procederá a desestimarla.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que finalmente el demandado opone la excepción de Litis pendencia fundada en la existencia de una causa seguida ante el 25° Juzgado Civil de esta ciudad.

TRIGÉSIMO: Que la parte demandante al evacuar el traslado conferido solicita el rechazo de la excepción señalando que entre este juicio y el promovido por la contraria ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, solo existiría la identidad de personas, ya que en ambos figuran las mismas partes. Que respecto de la identidad de la cosa pedida, ésta no se configura, ya que en este juicio se pide la apertura de un concurso y en otro una declaración de mera certeza y el cumplimiento forzado de una obligación contractual. Alega que menos existe identidad de causa de pedir, por cuanto los hechos en que se basan ambas acciones son diametralmente opuestas, por un lado afirma que existe un juicio instrumental de la contraria mientras que la presente causa se basa en la falta de pago de Inmobiliaria Altos de Trancura S.A. respecto de cuotas de un saldo de precio.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que a fin de establecer la existencia de Litis pendencia obra en autos prueba documental aportada por el solicitante de la liquidación forzosa, consistente en e-book de causa Rol C-8565-2021 tramitada ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, el que apreciado legalmente acredita la existencia de la causa individualizada en la que el demandado de autos acciona por declaración de mera certeza en contra de la demandante, por lo que si bien existe identidad legal de personas, no ocurre lo mismo, ya que la cosa pedida difiere absolutamente en ambos procedimientos toda vez que en el seguido ante el 25° Juzgado Civil se acciona para obtener una declaración de parte de dicho Tribunal y en subsidio el cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios, la causa substanciada ante esta Sentenciadora tiene por objeto la apertura de un concurso.

Que finalmente resulta que la causa de pedir en ambos juicios son disimiles, ya que cada uno ha sido iniciado por las partes fundado en el incumplimiento de su co-contratante.

Que las anteriores conclusiones no logran ser desvirtuadas por la declaración del testigo de la demandada José Lizama León, quien sólo se remite a confirmar la existencia del proceso seguido ante el 25° Juzgado Civil de Santiago, sin agregar otros antecedentes.



Que atendido lo expuesto en los párrafos que preceden solo cabe el rechazo de la excepción de Litis pendencia.

Por lo tanto, en mérito de lo expuesto, y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 117, 120, 122, 126 y 127 de la Ley 20.720, 464, 177, 358 del Código de Procedimiento Civil, 1545, 1546 y 1552 del Código Civil, y demás normas aplicables en la especie, se resuelve:

I) Que se rechazan las tachas impetradas por la parte demandante en contra de los testigos Ivana Rementería y José Ignacio Lizama León, los que por ende son hábiles y sus declaraciones válidas;

II) Que se acogen las tachas deducidas por la parte demandante en contra de los testigos Cristian Hadwe Siade y Jorge Hadwe Siade, los que por ende son inhábiles, y sus declaraciones inválidas y carentes de cualquier valor probatorio;

III) Que se rechaza la oposición de la parte demandada, fundada en las excepciones de los números 7 y 3 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil.

IV) Que de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 128 de la Ley 20.720, se decreta Liquidación de la demandada, conforme resolución que se extenderá en este mismo acto, pero en folio separado.

V) Atendido lo resuelto en el punto I) precedente, y por no haber sido totalmente vencida la contraria, cada parte soportará sus propias costas.-

Conforme lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley Concursal, se notifica a las partes en este acto de la presente sentencia, para todos los efectos legales.-

RESOLUCIÓN DE LIQUIDACIÓN

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

I) Que a folio 1, comparece Isabel Verónica Yáñez Rojas, abogado, domiciliada en Doctor Sotero del Río N° 541 Oficina 718, comuna de Santiago, como mandataria judicial de “Inversiones Santa Amalia S.A.”, sociedad del giro, representada por Mónica Andrea Kraus Larraín, ingeniero comercial, ambos con domicilio en Camino San Pedro N° 9650, Comuna de Pudahuel e interpone demanda de liquidación forzosa, en contra de la empresa deudora “Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.”, persona jurídica del giro, representada por Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda, factor de comercio, ambos domiciliados en Avenida Pajaritos N° 3195, oficina 1502, Comuna de Maipú.

Funda su acción en la circunstancia que en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita por escritura pública de 25 de octubre del año 2017, mediante



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.tribunconcursal.cl/boletines/verificacion>



NHWNZVTSLB

Escritura Pública de fecha 9 de mayo del año 2018, otorgada ante Carmen Hortensia Soza Muñoz, Notario Público Suplente de la Titular María Soledad Santos Muñoz, su representada "Inversiones Santa Amalia S.A." y la sociedad "Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.", suscribieron un contrato de compraventa, en virtud del cual la actora vendió a la demandada, los siguientes inmuebles: a). Un predio de ciento veintiuna hectáreas setenta áreas, que corresponde al Lote B de la ex Higuera K, ubicada en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, b). Un predio de una superficie de catorce hectáreas cuarenta áreas en forma triangular, que es parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región; y c). Un inmueble ubicado en el lugar Metreñehue de la Comuna de Pucón, Provincia de Cautín, Novena Región.

Agrega que en la cláusula tercera, se estipuló que el precio de compraventa ascendía a la suma única y total de 71.000 Unidades de Fomento, las que según dicha cláusula se pagarían de la siguiente forma: 1. Con la suma de 1.877,46 Unidades de Fomento, pagada a la firma de la promesa de compraventa suscrita entre las partes con anterioridad a la compraventa señalada; 2. El saldo de precio, esto es 69.122,54.- Unidades de Fomento, pagadero de la siguiente forma: a). Al contado a la fecha de la firma del contrato de compraventa, el equivalente a 12.425 Unidades de Fomento; b). Con la suma equivalente en pesos al día de su pago efectivo 12.425 Unidades de Fomento, transcurridos 18 meses a contar de la fecha de la escritura de compraventa, esto es; 9 de noviembre de 2019; c.) Transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2020, la suma de 266 Unidades de Fomento por cada parcela vendida hasta esa fecha o la suma equivalente en pesos de 7.600 Unidades de Fomento, debiendo elegirse entre estos dos montos el que sea mayor, de manera de asegurar al vendedor un pago mínimo de 7.600 Unidades de Fomento; d). que transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2021, la suma de 266 Unidades de Fomento por cada parcela vendida hasta esa fecha o la suma equivalente en pesos de 7.600 Unidades de Fomento, debiendo elegirse entre estos dos montos el que sea mayor, de manera de asegurar al vendedor un pago mínimo de 7.600 Unidades de Fomento; e). Transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2022, se pagará el saldo del precio que faltare hasta completar el precio total de la compraventa, que como se ha dicho ascendía a 71.000 unidades de fomento, sin intereses.

Manifiesta que en la cláusula cuarta se estipulo el pago de los siguientes intereses según hitos de pago señalados en clausula tercera de dicha compraventa: Uno) Respecto de los saldos de precio a pagar en un plazo de dieciocho meses señalado en la letra b) de la cláusula tercera de dicha compraventa, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento durante los primeros doce meses y un interés mensual de más cero coma cinco por ciento respecto de los restantes seis meses de manera que por cada mes que transcurra desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de



CACC-AAC-ABGBEH

<http://www.bolafirmas.com.uy/bolafirmas/verificacion>



NHWNZV7SLB

compraventa suscrita por las partes sin que se pague dicho saldo de precio, se devengará el interés recién señalado e Incluidos también en este periodo la compraventa suscrita por las partes, respectivamente. Dos). Respecto del saldo de precio señalado en la letra c) de la cláusula tercera de dicha compraventa antes indicada, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de compraventa suscrita por las partes, Tres) Respecto del saldo de precio a pagar en un plazo de doce meses a que se hace referencia en la letra d) de la cláusula tercera de dicha compraventa, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento, desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de compraventa suscrita por las partes, Cuatro) Respecto del saldo de precio a pagar señalado en la letra e) de la cláusula tercera de dicha compraventa, se devengará un interés mensual de cero coma veinticinco por ciento, desde el 25 de octubre de 2017 fecha de la firma de la promesa de compraventa suscrita por las partes.

Agrega que, según se indica en la cláusula sexta de la escritura pública de compraventa, el comprador además se obligó a realizar la subdivisión del predio en la promesa de compraventa de fecha 25 de Octubre de 2017, ante la Notario Renata Marcela González Carvallo resultando la cantidad de 269 lotes o parcelas, constituyendo en favor de su representada hipoteca sobre 216 parcelas de un total de 269 parcelas en la que fue dividida la propiedad vendida, conforme da cuenta el plano de subdivisión y certificado número mil quinientos sesenta y ocho, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero, del 9 febrero año 2018.

Señala que de las 71.000 Unidades de Fomento adeudadas por la compra de los inmuebles antes señalados, la empresa deudora solo pagó lo siguiente: a). Con fecha 25 de octubre de 2017, al momento de firmarse el contrato de promesa, se pagó el equivalente a 1.877,46 Unidades de Fomento; b). Con fecha 9 de mayo de 2018, se pagó el equivalente a 12.425 Unidades de Fomento; c). Con fecha 8 de agosto de 2019, se pagó el equivalente a 266 Unidades de Fomento; d). Con fecha 25 de junio de 2020, se pagó el equivalente a 266 Unidades de Fomento; e). Con fecha 12 de noviembre de 2020, se pagó el equivalente a 260 Unidades de Fomento, y f). Con fecha 12 de noviembre de 2020, se pagó el equivalente a 260 Unidades de Fomento, por lo que a la fecha, la demandada ha pagado la suma de 15.354,46 Unidades de Fomento.

Precisa que al día de la presentación de su solicitud y habiendo transcurrido los plazos señalados en la escritura pública de compraventa, replicados anteriormente, Inmobiliaria Altos de Trancura S.A., adeuda a su representada la suma de 18.973 Unidades de Fomento, equivalentes al día de hoy a la suma de \$570.195.569 pesos, solo por concepto de capital, conforme lo siguiente:

a). La suma equivalente en pesos al día de su pago efectivo 12.425 Unidades de Fomento, que es el saldo de la parte de precio estipulada en la letra b) II de la cláusula tercera de la escritura que debían pagarse transcurridos 18 meses a contar de la fecha de dicha escritura, esto es, el día 9 de noviembre de 2019



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.bolsadecaracas.com.ve/verificacion>



NHWNZVTSLSB

b). La suma equivalente a 6.548 Unidades de Fomento, que es el saldo de la parte de precio estipulada en la letra c) II de la cláusula tercera, que ascendía a 7.600 Unidades de Fomento, que debían pagarse transcurridos 12 meses a contar del plazo anterior, esto es, el 9 de noviembre de 2020. Este monto se obtiene de deducir de 7.600 unidades de fomento, la suma de 1.052 Unidades de Fomento que es lo recibido por la actora por la venta de cuatro parcelas, debiendo a los montos antes señalados, aplicar los intereses estipulados.

A su vez, no se ha hecho exigible aún, el pago del saldo de precio señalados en las letras d) y e) de la cláusula tercera de la escritura de compraventa, con vencimiento el 9 de noviembre de 2021 y 9 de noviembre de 2022, el que suma en total 36.672,54 Unidades de Fomento.

Que en cuanto a los fundamentos de derecho, expresa que concurren todos los requisitos para declararla en liquidación forzosa de conformidad con lo señalado en el artículo 117 N° 1 de la Ley N° 20.720, esto es, que se trate de una empresa deudora, que cese en el pago de una obligación y que la obligación conste en título ejecutivo con el acreedor solicitante.

Respecto del primer requisito, esto es, que se trate de una empresa deudora, Inmobiliaria Altos de Trancura S.A. es una persona jurídica privada, constituida mediante escritura pública de 06 de junio de 2017, sociedad inscrita en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 46347 N°25175 del año 2017, por lo anterior y conforme lo dispuesto en el numeral 13) del artículo 2° de la Ley N° 20.720, es una empresa deudora, a la cual le resulta aplicable el procedimiento de Liquidación Forzosa contemplada en los artículos 117 y siguientes de la citada Ley.

Que en cuanto al segundo requisito, a saber, cesar en el pago de una obligación, sostiene que conforme la escritura pública que se acompaña, Inmobiliaria Altos de Trancura S.A. ha cesado en el pago de obligaciones que constan en la escritura de compraventa y que corresponde al saldo del pago del precio, siendo exigible al día de hoy 18.973 Unidades de Fomento, equivalentes a la suma de \$570.195.569 pesos solo por concepto de capital, que corresponden a los montos vencidos en noviembre de 2019 y noviembre de 2020.

Finalmente en cuanto al tercer requisito, esto es, que la obligación conste en un título ejecutivo con el acreedor solicitante, la demandada, ha cesado en el pago de las obligaciones señaladas, y, el instrumento acompañado y justificativo de la presente solicitud, es un título ejecutivo perfecto que da fe de la existencia de la obligación, toda vez que dicha obligación se encuentra en una escritura pública por lo que conforme al artículo 434 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, se trata de un título ejecutivo.

En consecuencia, consta de la relación de los hechos y los argumentos de derecho, que Inmobiliaria Altos de Trancura S.A, ha cesado en el pago de las obligaciones las que corresponden a obligaciones de dar, que constan en título ejecutivo



suscrito en beneficio de su representada, incurriendo, por ende, en la causal de liquidación forzosa contemplada en el N° 1 del artículo 117 de la Ley 20.720.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de liquidación forzosa de la sociedad Inmobiliaria Altos de Trancura S.A., representada Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda, factor de comercio, ambos domiciliados en Avenida Pajaritos N° 3195, Comuna de Maipú, citándolo a una audiencia inicial, dentro del plazo que establece el artículo 119 de la Ley N° 20.720, para los efectos que haga valer los derechos que le confiere el artículo 120 de la citada Ley, y cumplidos los requisitos legales, se ordene su liquidación forzosa, con expresa condena en costas.

II) Que con esta fecha se ha procedido a celebrar la audiencia de fallo, en donde se desechó la oposición impetrada por la empresa deudora demandada, por lo que de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 128 de la Ley 20.720, se debe proceder a decretar inmediatamente la Liquidación de la demandada.

Por las consideraciones expuestas y de conformidad a lo dispuesto en la Ley 20.720, **se resuelve:**

Que se acoge la petición formulada a lo principal de folio 1, y por ende, **se decreta la LIQUIDACIÓN FORZOSA** de la empresa **Inmobiliaria Altos de Trancura S.A.**, RUT N° 76.758.666-3, representada legalmente por don Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda, C.I. N° 10.600.842-6, del giro de su denominación, domiciliada en Av. Pajaritos N° 3195, oficina 1502, comuna Maipú.

En consecuencia:

1) Designase como Liquidador Titular a don **José Bernardo Rojas Silva**, domiciliado en Av. Isidora Goyenechea N° 3365, oficina 902, comuna de Las Condes, teléfono 223663900, correo electrónico jrojas@lot.cl; y como Liquidador Suplente a don **Francisco Cuadrado Sepúlveda**, domiciliado en calle Santa Beatriz N° 100, oficina 1301, comuna de Providencia, correo electrónico fcuadrado@cyhabogados.cl, ambos en calidad de provisionales. Póngase en su conocimiento el presente nombramiento, por la vía más expedita.

Cumplase en el uso de la razón social de la empresa deudora con lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley 20.720, precedida por la firma del Liquidador y demás habilitados, agregando la frase final "*en Procedimiento Concursal de Liquidación*"

2) Procédase a la incautación de todos los bienes de la empresa deudora, sus libros y documentos bajo inventario, incluso con el auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, con la sola exhibición de la copia autorizada de la presente Resolución de Liquidación, designándose como Ministro de Fe para dicha diligencia a doña **María Elena Moya Gúmera**, Secretaria Subrogante del Tribunal, teléfono 226746257, correo electrónico mmoya@pjud.cl, o quien le subrogue legalmente en dichas funciones Asimismo, y en tanto la actuación deba realizarse mientras persista la alerta sanitaria, conforme lo instruido por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, mediante oficios N° 8142 y N° 10211, **se autoriza desde ya su**



CACC-AAC-ABGBEHD
<http://www.bolilegiconline.cl/boletin/verificacion>



realización por medios digitales, debiendo el Liquidador publicitar la fecha de la misma, asegurando la participación del apoderado de la empresa deudora liquidada, e instando por la presencia del ente fiscalizador.

3) Diríjase oficios a las oficinas de correos para que entreguen al Liquidador la correspondencia cuyo destinatario sea la empresa deudora. Asimismo, y conforme lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 20.720, requiérase directamente por el Liquidador ante las instituciones de rigor, en aquellos casos que sea pertinente y procedente, toda la información que precise para dar cuenta del patrimonio de la empresa deudora liquidada, sirviendo la presente resolución como suficiente y atento oficio remitior.

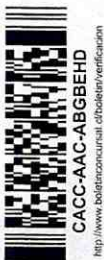
4) Acumúlense a este procedimiento concursal de liquidación todos los juicios contra la empresa deudora antes individualizada, que estuvieren pendientes ante otros Tribunales de cualquier jurisdicción y que puedan afectar sus bienes, salvo las excepciones legales. Sirva para dichos efectos la copia digital de la presente resolución, como suficiente y atento oficio remitior, autorizándose desde ya su tramitación por parte del interesado.-

5) Adviértase al público que no debe pagar ni entregar mercaderías a la empresa deudora, bajo pena de nulidad de los pagos y entregas y que aquellas personas que tengan bienes o documentos que le pertenezcan deberán ponerlos a disposición del Liquidador, dentro de tercero día.

6) Póngase en conocimiento de todos los acreedores residentes en el territorio de la República, que tienen el plazo de treinta días, contados desde la fecha de publicación de la presente resolución, para que se presenten con los documentos justificativos de sus créditos, bajo apercibimiento de ser afectados por los resultados del juicio, sin nueva citación. **Para dichos efectos, deberán acompañar los títulos originales del crédito que invocan, o en su defecto, copia autorizada de los mismos, para su custodia.** No se oficiará a ninguna otra institución o Tribunal para requerir títulos, a menos que se trate de perseguir la acumulación de dicho proceso, y que dicha acumulación sea procedente. Para tales efectos, se informa a los acreedores que mientras subsista la emergencia sanitaria, el Tribunal se encuentra desarrollando turno presencial de lunes a viernes de 08.30 a 12.30 hrs, previa coordinación al correo electrónico institucional jcsantiago06@pjud.cl. Toda persona que comparezca presencialmente, deberá hacerlo portando los elementos mínimos de protección.-.

7) Notifíquese, por el medio más expedito posible, la presente resolución de liquidación a los acreedores que se encuentren fuera del territorio de la República, bajo el mismo apercibimiento indicado precedentemente.

8) Inscríbase esta resolución en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces correspondientes a cada uno de los inmuebles pertenecientes a la empresa deudora, si los hubiera, y al margen de la inscripción social de la empresa deudora en el Registro de Comercio.



9) La primera junta de acreedores se efectuará el **trigésimo segundo día hábil** desde la publicación en el boletín concursal, a las **09:00 horas**, y si fuere sábado, al día hábil siguiente, a la misma hora señalada, en la sala de audiencias de este Tribunal, ubicado en Huérfanos N° 1409, 2° piso, Santiago.

10) Cítase al Liquidador Titular designado en autos y a los acreedores a una audiencia ante la Juez de este tribunal **para el día hábil, que no sea sábado, inmediatamente anterior** al señalado para la celebración de la junta recién referida, a las **09:00 horas**, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 190 de Ley 20.720, la que se llevará a cabo en la sala de audiencias de este tribunal.

Notifíquese esta resolución en el Boletín Concursal de la forma señalada en el inciso final del artículo 129 de la ley y comuníquese a la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento.

Regístrese y publíquese.-

Se hace presente al Liquidador, a la empresa deudora, y a los acreedores que, en caso de que las audiencias de rigor corresponda su realización mientras persista la alerta sanitaria, éstas se llevarán a efecto mediante **videoconferencia**, a través de la plataforma ZOOM, para lo cual el Liquidador y demás interesados deberán coordinarse con a lo menos 48 hrs hábiles de antelación, por medio del correo electrónico del Tribunal, jcsantiago6@pjud.cl .-

Dirigió la presente audiencia, doña **Rommy Müller Ugarte**, Juez Titular.

Actuó como Ministro de Fe, doña **María Elena Moya Gúmera**, Secretaria Subrogante.

En **Santiago**, a **nueve de Junio de dos mil veintidós**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



CACC-AAC-ABGBEHD

<http://www.superintendencia.gub.cl/verificacion>



NHWNZVTSLB