

EXTRACTO NOTIFICACIÓN POR AVISOS

16° Juzgado Civil de Santiago, ROL N° C-10695-2025, caratulados “HERNÁNDEZ/DE QUEVEDO”, comparece FRANCISCO ROBERTO HERNÁNDEZ BUSTAMANTE, chileno, divorciado, proyectista, cédula número 12.175.222-0, domiciliado calle Profesor Juan Gómez Millas N°2900, departamento N°87, comuna Ñuñoa, Región Metropolitana, correo electrónico jpcabello@lhabogados.cl a US. con respeto digo: Que, vengo deducir demanda juicio ordinario menor cuantía por resolución contrato promesa compraventa, contra de: 1.- FELIPE HARRIS IARNOZ, contador auditor, cédula N°18.151.348-9, domiciliado Santa Victoria N°0371, departamento N°101, comuna Providencia, Región Metropolitana, en calidad de promitente vendedor y 2.- DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ, ingeniero civil en computación, cédula N°16.124.443-0, domiciliada Manuel de Salas N°180, departamento N°504, comuna Ñuñoa, Región Metropolitana, en calidad de promitente vendedor. Todo según consideraciones de hecho y derecho que proceden a exponer: A. LOS HECHOS: 1.- Celebración del contrato de promesa de compraventa: fecha 10 de enero de 2025, se celebró promesa compraventa inmueble entre mi parte FRANCISCO ROBERTO HERNÁNDEZ BUSTAMANTE, en calidad de promitente comprador y los demandados FELIPE HARRIS IARNOZ y DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ, ambos en calidad de promitentes vendedores y dueños en partes iguales del inmueble, departamento N°503-A planta cinco Torre A, estacionamiento N°96 planta cuarto subterráneo y de la bodega N°14 planta primer subterráneo, todos del “Edificio Sucre Pedro de Valdivia”, con acceso principal por calle Sucre N°2455, comuna Ñuñoa, Región Metropolitana, de acuerdo plano archivado bajo N°6308 y sus láminas respectivas; y dueños además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno, que corresponde al denominado “Lote Resultante” del plano de fusión respectivo, que deslinda: NORTE, con calle Sucre y con parte del sitio 4; SUR; con otras propiedades; ORIENTE, con Lote A y con Avenida Pedro de Valdivia; PONIENTE, con otras propiedades. Los promitentes vendedores adquirieron el inmueble por compra a sociedad INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA PEDRO DE VALDIVIA 2885 SpA, según consta en escritura pública compraventa de fecha 22 de enero del año 2021, otorgado ante don Gino Paolo Beneventi Alfaro, Notario Público interino de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, repertorio N°1669. El título de dominio figura a sus nombres según consta a fojas 33660, N°49303, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, Roles de avalúo N°927-483, N°927-587 y N°927- 751, todos correspondientes a la comuna de Ñuñoa. En adelante denominado indistintamente como “el inmueble” o “la propiedad”. La escritura de promesa de compraventa individualizada en el número anterior, fue debidamente protocolizada el día 13 de enero de 2025, ante don Pablo Martínez Loaiza, abogado, Notario Público de la primera Notaría de La Reina, bajo el repertorio N°1372 -2025. 2.- Precio y modalidad de pago: El precio total acordado para la transacción fue de 4.925 Unidades de Fomento (UF). La modalidad de pago se estipuló en un pie del 70% del valor, equivalente a 3.447 UF, y el



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

Código: YJFXCGKXGDT

saldo del 30%, correspondiente a 1.478 UF, mediante un crédito hipotecario gestionado a través del Banco Consorcio. 3. Cumplimiento de obligaciones del demandante: El suscrito dio cumplimiento a todas sus obligaciones estipuladas en la promesa compraventa. En particular, una de las condiciones esenciales para alzamiento de hipoteca que gravaba el inmueble era crucial. Se constató que la propiedad se encontraba sujeta a crédito hipotecario vigente con Banco de Chile, cuyo saldo adeudado al 4 de abril de 2025 ascendía a 4.503,81 UF. Dado que el monto del crédito hipotecario que el comprador había solicitado (1.478 UF) era inferior al saldo de la deuda preexistente de los vendedores, la ejecutiva del Banco Consorcio indicó al comprador la necesidad que él aportara la diferencia de 3.025,81 UF. Esto era indispensable para posibilitar el alzamiento de hipoteca por parte del Banco de Chile y así liberar la propiedad para venta. Con el fin de llevar a cabo la operación, con fecha 21 de abril de 2025, el promitente comprador concurrió a sucursal del Banco Consorcio. Allí, efectuó abono al precio por la suma de \$118.057.968, correspondiente a las 3.025,1 UF, claramente siendo un esfuerzo financiero adicional y sustancial. Este monto quedó en custodia en dicho banco y correspondía precisamente a diferencia exigida para el alzamiento del gravamen. Posteriormente, 30 de abril de 2025, el promitente comprador obtuvo del Banco Consorcio tres vales vista endosados en blanco. El primero por \$5.930.093 para la vendedora, correspondiente a mitad del saldo del pie menos la mitad de la comisión del corredor de propiedades; el segundo por \$5.930.093 para el vendedor, correspondiente a mitad del saldo del pie menos la mitad de la comisión del corredor de propiedades; y el tercero por \$9.146.750 para el corredor de propiedades, correspondiente a comisión acordada entre este y comprador por su gestión, más comisión acordada con los vendedores. Todos estos vales fueron dejados en custodia en Notaría de Linda Bosch Jiménez al momento de firma de escritura. 4.- Disponibilidad y firma parcial de la escritura de compraventa definitiva: El 24 de abril de 2025, se comunicó al comprador, vía correo electrónico, que escritura de compraventa se encontraba disponible para su revisión y firma. El 30 de abril de 2025, el suscrito se presentó en la Notaría de Linda Bosch Jiménez y firmó la escritura compraventa. El 2 de mayo de 2025, la promitente vendedora, DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ, acudió a la misma notaría y también firmó la escritura. 5.- Incumplimiento del demandado Felipe Harris Iarnoz: Pese a la disponibilidad de la escritura y la firma de vendedora, el demandado FELIPE HARRIS IARNOZ no compareció para la firma. En su lugar, con fecha 8 de mayo de 2025, su abogada, Karin Vásquez Gutiérrez, envió correo electrónico a las partes involucradas informando la inviabilidad de la firma de la escritura de compraventa. La abogada de la parte vendedora argumentó que el Banco de Chile no accedería al alzamiento de la hipoteca que gravaba el inmueble hasta el pago total de crédito de consumo adeudado por Felipe Harris Iarnoz, vinculado a hipoteca por garantía general. En el mismo correo, se manifestó expresamente que Felipe Harris Iarnoz no procedería a firma de escritura de compraventa, asumiendo las consecuencias que de ello se derivaran. Esta incomparecencia y negativa a firmar configura incumplimiento de cláusula sexta del contrato de promesa compraventa, la cual establece plazo para suscripción de escritura definitiva, y de cláusula octava, que estipula sanciones por incumplimiento. 6.- Notificación de incumplimiento y plazo para subsanar: Ante el incumplimiento flagrante de FELIPE HARRIS IARNOZ, con fecha 8 de mayo de 2025, el suscrito remitió un correo



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

Código: YJFXCGKXGDT

electrónico al corredor de propiedades, Pablo Gariboldi de Re/Max, con instrucciones de notificar formal y urgentemente a parte vendedora el incumplimiento de promesa compraventa. En dicha comunicación, se hizo referencia a cláusula octava del contrato, denominada "SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO", que establece multa o indemnización anticipada de perjuicios por la suma de \$18.920.000 en caso de no suscripción de escritura definitiva por causa imputable a una de las partes. Se otorgó plazo final e improrrogable de cinco (5) días corridos, contados desde la recepción de comunicación, para que los vendedores presentaran propuesta concreta y viable para subsanar el incumplimiento y evitar acciones legales. 7.- Vencimiento del plazo sin respuesta: El plazo de cinco días otorgado en la comunicación del 8 de mayo de 2025 venció el día 13 de mayo de 2025, sin que se recibiera respuesta alguna por parte de vendedores. 8.- Situación actual de escritura: Como consecuencia de la falta de firma del demandado, la escritura de compraventa en la Notaría de Linda Bosch Jiménez se encuentra "sin efecto", según consta en certificado notarial de fecha 3 de julio de 2025. B. DE LA RESPONSABILIDAD CONJUNTA DE LOS PROMITENTES VENDEDORES. Sin perjuicio que la promitente vendedora, DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ, haya comparecido a firmar la escritura definitiva compraventa, lo cierto es que la obligación de perfeccionar el contrato compraventa recaía sobre ambos promitentes vendedores de forma conjunta. El incumplimiento de uno de ellos, FELIPE HARRIS IARNOZ, impidió que la parte vendedora cumpliera con su obligación esencial y final de transferir dominio del inmueble y liberarlo de gravámenes, haciendo incurrir a toda la parte vendedora en incumplimiento contractual. Nuestra legislación civil, en su Artículo 1545 del Código Civil, consagra fuerza obligatoria de los contratos válidamente celebrados, estableciendo que son una "ley para los contratantes". En el presente caso, tanto FELIPE HARRIS IARNOZ como DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ asumieron, de consuno, la calidad de promitentes vendedores en contrato de promesa compraventa de fecha 10 de enero de 2025. La obligación de vender el inmueble y, por ende, de suscribir la escritura pública compraventa que perfeccionara dicha transacción y entregar la propiedad libre de todo gravamen, era una obligación de ambos. No es posible transferir solo una cuota o parte del inmueble prometido si la promesa versaba sobre la totalidad del mismo, ni tampoco se puede exigir al promitente comprador la adquisición de bien con gravamen que impida su libre disposición, como lo es una hipoteca activa no alzada al momento de venta. En consecuencia, la incomparecencia y negativa de uno de los promitentes vendedores, por una causa que le es imputable (imposibilidad de alzar el gravamen por deudas personales), generó incumplimiento de parte vendedora en su integridad. La promitente vendedora, DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ, como parte del contrato, era responsable de que la obligación final de parte vendedora se concretara, lo que no ocurrió por causas atribuibles a su co-vendedor. Por consiguiente, al haberse configurado incumplimiento por parte de uno de los promitentes vendedores, se activa la condición resolutoria tácita establecida en Artículo 1489 del Código Civil, así como la Cláusula Octava ("Sanción por Incumplimiento") del contrato promesa. Dicha cláusula no distingue entre la responsabilidad individual de cada promitente vendedor, sino que impone la sanción por "incumplimiento doloso o culpa de una de las partes", refiriéndose a la parte que ha incumplido la promesa, que en este caso es la parte vendedora, conformada por



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

Código: YJFXCGKXGDT

ambos demandados. Es por lo anterior que la demanda por resolución de contrato y cobro de multa e indemnización de perjuicios debe dirigirse contra ambos promitentes vendedores, FELIPE HARRIS IARNOZ y DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ, quienes en calidad de co-obligados y miembros de parte vendedora, son responsables del incumplimiento que ha impedido la materialización de compraventa prometida. C. EL DERECHO: 1. Artículo 1489 del Código Civil: En los contratos bilaterales, como el de promesa compraventa que nos ocupa, va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pudiendo en tal caso el otro contratante pedir, a su arbitrio, el cumplimiento o la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios. 2. Artículo 1545 del Código Civil: Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. El contrato de promesa compraventa celebrado es plenamente válido y obligatorio para las partes. 3. Cláusula Octava "Sanción por Incumplimiento" del Contrato de Promesa de Compraventa: Las partes pactaron expresamente en el contrato que "si la escritura definitiva no se otorgara en la oportunidad debida por incumplimiento doloso o culpa de una de las partes, como ser negativa injustificada de una de ellas a OTORGARLA U OTRO INCUMPLIMIENTO CUALQUIERA, la parte diligente tendrá derecho a una multa o indemnización de perjuicios \$18.920.000. El incumplimiento de FELIPE HARRIS IARNOZ se encuadra perfectamente en esta disposición, al haberse negado injustificadamente a otorgar escritura definitiva, a pesar de los requerimientos hechos por mi parte y el cumplimiento de mis propias obligaciones. 4. Artículo 1556 del Código Civil: Se refiere a la indemnización de perjuicios por inejecución de obligación o por el retardo en el cumplimiento. 5. Artículo 1558 del Código Civil: Relativo a la responsabilidad por dolo o culpa en el incumplimiento de obligaciones. 6. Artículos 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil: Que regulan el procedimiento ordinario para el conocimiento de esta demanda. POR TANTO, con el mérito de lo expuesto y dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1556 y 1558 del Código Civil, y 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás disposiciones legales pertinentes, SOLICITO A US.: Se sirva tener por interpuesta demanda ordinaria menor cuantía de resolución contrato promesa compraventa en contra de FELIPE HARRIS IARNOZ y DANIELA CAROLINA DE QUEVEDO RODRÍGUEZ, ya individualizados, y en definitiva: 1. Declarar resuelto el contrato promesa compraventa celebrado con fecha 10 de enero de 2025, protocolizado el 13 de enero de 2025, bajo el Repertorio N°1372-2025, respecto del departamento N°503-A, bodega N°14 y estacionamiento N°96, todos del Edificio Sucre Pedro de Valdivia, con acceso principal por Avenida Sucre N°2455, comuna Ñuñoa, Región Metropolitana. 2. Condenar a los demandados, Felipe Harris Iarnoz y Daniela Carolina de Quevedo Rodríguez, al pago de multa contractual por \$18.920.000 (dieciocho millones novecientos veinte mil pesos), estipulada en cláusula octava del contrato promesa compraventa; o, en su defecto, condenar únicamente a Felipe Harris Iarnoz al pago de dicha suma, según lo que Su Señoría estime conforme a derecho, o a la cantidad que en definitiva determine el tribunal. 3. Que todas las sumas demandas, sean aplicándose los reajustes e intereses correspondientes. 4. Que, los demandados deberán pagar las costas de la causa. PRIMER OTROSÍ: Acompaña documentos, con citación. SEGUNDO OTROSÍ: Forma de notificación. TERCER OTROSÍ: Patrocinio y poder.



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

Código: YJFXCGKXGDT

Tribunal provee a fs. 3. Santiago, cinco de agosto de dos mil veinticinco.- A presentación de fecha 29 de julio de 2025, a folio 2. Estese a lo que se resolverá. Proveyendo presentación de fecha 29 de julio de 2025, a folio 1. A lo principal: por interpuesta demanda en procedimiento ordinario de menor cuantía. Traslado. Al primer otrosí: por acompañados los documentos de los numerales 1, 2, 3 y 5, con citación; y el documento del numeral 4, bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del C.P.C. Al segundo otrosí: Téngase presente. Sin perjuicio de lo anterior, se hace saber que el Tribunal no cuenta con los medios idóneos para efectuar notificaciones mediante correos electrónicos. Al tercer otrosí: téngase presente el patrocinio y poder. Previa búsqueda de rigor y cumplimiento de diligencias, Tribunal provee a fojas 32. Santiago, uno de abril de dos mil veintiséis. Proveyendo presentación de fecha 25 de marzo de 2026, folio 42. Atendido el mérito de los antecedentes, HA LUGAR a la notificación por avisos solicitada respecto de don FELIPE HARRIS IARNOZ, mediante extracto autorizado por el Sra. Secretaria, el que se publicará por tres veces en dos diarios de circulación nacional; sin perjuicio de la publicación en el Diario Oficial de la República, de conformidad a lo dispuesto en la parte final del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil. Lo que notifico a FELIPE HARRIS IARNOZ.- Secretaria (S)



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

Código: YJFXCGKXGDT