

## EXTRACTO

**NOTIFICACIÓN POR AVISOS: 1º JUZGADO DE LETRAS DE SAN FELIPE, ROL C-1596-2025, "TANNER SERVICIOS FINANCIEROS S.A./PÉREZ".** Se notifica a la demandada doña PAULA KARINA ALEXANDRA PÉREZ FERNÁNDEZ, lo siguiente: **DEMANDA:** FRANCISCO BAÑADOS GEYWITZ, abogado, en representación, según se acreditará, de la sociedad TANNER SERVICIOS FINANCIEROS S.A., cuyo Gerente General y representante legal es don Derek Charles Sassoon, domiciliados para estos efectos en Huérfanos N°863, piso 10, comuna de Santiago, Región Metropolitana, a US. respetuosamente digo: Por el presente acto y en la representación en que comparezco, interpongo gestión preparatoria de desposeimiento en contra de doña Paula Karina Alexandra Pérez Fernández, RUT N°18.746.726-8, técnico en minería, domiciliada indistintamente en Parcela 9 o Lote 09, oficina número 3, El Arrayan, ubicado en la Comuna de Catemu, Provincia de San Felipe; en sitio o Lote Nueve de la Parcela N°5, del Proyecto de Parcelación El Arrayan, ubicado en la Comuna de Catemu, Provincia San Felipe, Región de Valparaíso; en Los Olivos 9, comuna de Catemu, Provincia San Felipe, Región de Valparaíso; en Ferrocarril A Iquique 620 Cabildo, Región Valparaíso y en Avenida Ogana, número 990, comuna y ciudad de Coyhaique, Región de Aysén; todo ello en razón de los hechos y fundamentos de derecho que a continuación paso a exponer: 1.- Con fecha 7 de agosto de 2018, la sociedad Agrotrigal S.A., Rut. 76.174.105-5, suscribió una escritura pública de Reconocimiento de Deuda en favor de mi representada, Repertorio 10.177-2018, ello ante la Notario Público Titular de la de la Séptima Notaría de Santiago doña María Soledad Santos Muñoz, por medio de la cual la sociedad Agrotrigal S.A. debidamente representada, reconoció adeudar y se obligó a pagar a Tanner Servicios Financieros S.A. la suma única y total de \$125.094.300. Dicha obligación, más los intereses pactados en el mismo documento, según lo establecido en la cláusula cuarta de la referida escritura pública, sería pagada mediante 25 cuotas iguales, mensuales, y sucesivas, ascendentes a \$5.003.772.- cada una de ellas, con vencimiento los días 30 de cada mes, venciendo la primera el día 30 de agosto de 2018, y así sucesivamente hasta la vigésima quinta cuota, cuyo vencimiento será el día 30 de agosto de 2020. A este respecto, en la cláusula séptima de la escritura ya citada, consta una cláusula de aceleración, facultativa, ello frente al no pago de una cualquiera de las cuotas. En efecto, en ella se señaló que queda entendido y convenido por las partes que, el mero hecho del no pago de cualquiera de las cuotas sucesivas indicadas en la cláusula precedente, constituirá en mora al deudor y dará derecho al acreedor, a su facultad, de considerar la obligación de plazo vencido, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno de orden judicial, para cuyo efecto queda facultado Tanner Servicios Financieros S.A., para proceder al cobro del total de la cantidad adeudada, con exclusión de lo ya pagado. En tal caso, se señaló que el saldo no pagado, a título de pena por la mora, devengará el máximo de interés que la ley permite estipular para las operaciones de crédito de dinero no reajustables. Consta además en la misma escritura pública, en la cláusula quinta que se constituyeron como avales, fiadores y codeudores solida-

rios de la sociedad referida, don Aliro Leonel Silva Pérez; don Billy Jonathan Pérez Núñez; don Helmu Gonzalo Pérez Zúñiga y la sociedad Agrícola y Comercial Perz LTDA. Lamentablemente, los obligados al pago solo efectuaron solo un abono a la primera cuota, por la suma de \$5.000.000.- lo cual tuvo lugar en el mes de noviembre de 2018. Dado lo anterior, mi representada procedió a acelerar el crédito, lo que la llevó con fecha 14 de enero de 2019 a iniciar una demanda ejecutiva en contra de la sociedad deudora y en contra de todos los avales, fiadores y codeudores solidarios, ya antes singularizados, ello con la finalidad de obtener el pago de la obligación adeudada contenida en dicho reconocimiento de deuda, por la suma capital \$120.094.300 más los intereses pactados(máximo convencional) y reajustes; más las costas de la causa, quedando radicado dicho proceso ante el 19º Juzgado Civil de Santiago, causa Rol N°C-1296-2019. En dicho procedimiento la totalidad de los demandados fueron debidamente emplazados y requeridos de pago, oponiendo excepciones a la ejecución, las cuales fueron rechazadas mediante sentencia definitiva de primera instancia de fecha 28 de febrero de 2022, que en lo resolutivo señaló: "I. Que se rechazan las excepciones deducidas con fecha 01 de agosto de 2019 y 21 de enero de 2022. II. Que se ordena seguir adelante con la ejecución, hasta hacer entero pago al demandante de las acreencias demandadas (...)" . Dicha sentencia definitiva se encuentra actualmente ejecutoriada. 2.- Por otra parte, y tal cual da cuenta la escritura pública otorgada ante doña María Soledad Santos Muñoz bajo el repertorio 12.317-2018, cuya copia se acompaña en el primer otrosí de esta presentación, con fecha 25 de septiembre de 2018, se celebró entre Tanner Servicios Financieros S.A. y la sociedad Agrícola y Comercial Agro Perz Ltda., ya individualizada, un contrato de hipoteca. En efecto, en la cláusula segunda de la escritura referida, Agrícola y Comercial Agro Perz Ltda. constituyó hipotecas en favor de mi representada, la que recae sobre el inmueble de su propiedad correspondiente al Sitio o Lote Nueve, que es uno de los treinta y un sitios o lotes de la Parcela número cinco del Proyecto de Parcelación El Arrayán, Ubicado en la comuna de Catemu, San Felipe. Tal como se apreciará de la escritura pública recién citada, la garantía en cuestión es una hipoteca de primer grado -con cláusula de garantía general- que grava la propiedad ya singularizada y que se encuentra destinada a garantizar a mi representada el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cualquier de las obligaciones que tenga actualmente o en el futuro en favor de Tanner Servicios Financieros S.A. ya sea en su calidad de deudor directo, o también como avalista, fiador y/o codeudor solidario de cualquiera otra persona, natural o jurídica, ya sea en moneda nacional o extranjera, derivadas de toda clase de actos y contratos; por reajustes, intereses, gastos, costas y demás prestaciones accesorias que correspondan; y por las renovaciones, sustituciones, reprogramaciones, modificaciones y prórrogas de todas estas operaciones y documentos, todo ello, según se indica expresamente en la cláusula segunda de la escritura de hipoteca antes referida. Asimismo, en la cláusula cuarta de la misma escritura la sociedad constituyente se obligó a no enajenar, gravar ni celebrar acto o contrato alguno relacionado con todo o parte de la propiedad dada en hipoteca. Finalmente, en la cláusula sexta de la escritura pública de hipoteca, se estableció que en caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las obligaciones que se garantizan con la hipoteca que se constituye mediante dicho instrumento, queda facultado el acreedor (es decir, TANNER) para hacer exigibles todas y cada una de tales obligaciones anticipadamente, como si fueran de plazo vencido, lo que precisamente ha ocurrido en la especie. En el mismo sentido, en la misma cláusula sexta, se estableció expresamente que sin perjuicio del ejercicio de otros derechos, TANNER, podrá igualmente hacer exigibles dichas obligaciones en forma anticipada, considerándose también de plazo vencido, en caso de verificarse una cualquiera de las siguientes condiciones: "a) Si el constituyente de la hipoteca no tuviere el dominio del inmueble hipotecado." Cabe señalar que dicha hipoteca fue debidamente inscrita a fojas 1072 vta N°408 del Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Llay-Llay, del año 2018; ello con el objeto de garantizar al acreedor (TANNER) el cumplimiento íntegro y oportuno de todas las obligaciones contraídas por la constituyente. A su vez, la prohibición de celebrar actos y contratos se inscribió a fojas 981 vta N°447 del Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Llay-Llay, del año 2018. De esta forma, y sobre la base de lo antes expuesto, a partir de la fecha antes mencionada y hasta ahora, es precisamente mi representada quien detenta la calidad de acreedora hipotecaria de dicho inmueble, tal como se acredita con la documentación que se acompaña en un otrosí de esta presentación. Lamentablemente y vulnerando las obligaciones contenidas en el contrato de hipoteca antes mencionado, la sociedad constituyente de la misma, a saber, Agrícola y Comercial Agro Perz Ltda enajenó el inmueble en cuestión, a la sociedad Agrocomercial Huertos Nacionales SpA, cuyo título quedó inscrito a fojas 324 vta, Número 289 del Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Llay-Llay. Así las cosas, considerando las obligaciones adeudadas por la sociedad Agrícola y Comercial Agro Perz Ltda., en favor de mi representada, en su calidad de avalista, fiadora y codeudora solidaria de la sociedad Agrotrigal S.A. todo lo cual se ha detallado pormenorizadamente en esta presentación, es que inicialmente nos vimos en la obligación de iniciar una gestión preparatoria de desposeimiento en contra de la sociedad Agrocomercial Huertos Nacionales SpA ya antes individualizada, ya que sobre la base solo de la obligación adeudada, la sociedad Agrícola y Comercial Agro Perz Ltda., adeuda a mi representada la suma capital de \$120.094.300, reajustes y costas. Dicha causa que se inició con fecha 08 de noviembre de 2023, quedó radicada ante el 1º Juzgado de Letras de San Felipe, en autos Rol C-5380-2023. Habiendo sido debidamente emplazada dicha parte demandada (Agrocomercial Huertos Nacionales SPA) en la correspondiente gestión preparatoria ya individualizada con fecha 14 de diciembre de 2023, ésta nada hizo, razón por la cual con fecha 18 de enero de 2024, esta parte presentó la correspondiente demanda ejecutiva, siendo emplazada y requerida de pago la sociedad demandada con fecha 10 de febrero de 2024. en ese contexto y ya requerida de pago, se intentó embargar el inmueble que se encuentra hipotecado en favor de mi representada, encontrándose que nuevamente y ya de manera altamente sospechosa, este había sido transferido, por lo que el embargo no fue posible de tratar. En efecto, la información que obtuvimos fue que mediante escritura pública de compraventa de fecha 12 de diciembre de 2023, repertorio 653-2023, otorgada ante la

2<sup>a</sup> Notaría de La Ligua de don Marco Urenda Bilicic, rectificada mediante escritura pública de fecha 26 de enero de 2024, repertorio 9693-2024, es decir, en pleno conocimiento de la existencia del juicio antes singularizado, instrumento otorgado ante la 49<sup>a</sup> Notaría de Santiago de don Wladimir Schramm López, la sociedad Agrocomercial Huertos Nacionales SPA, enajenó el inmueble en cuestión a la Sociedad Inmobiliaria del Pacífico spa, quedando el título inscrito con fecha 16 de febrero de 2024, a fojas 277, número 235 del registro de propiedad del año 2024 del conservador de bienes raíces de Llay-Llay. En razón de lo anterior, tuvimos que tramitar UNA NUEVA gestión preparatoria de desposeimiento, ahora en contra de la sociedad Inmobiliaria del Pacífico SpA. Dicho procedimiento se trató ante el 1º Juzgado de Letras de San Felipe, en autos Rol C-2904-2024, en el cual, a pesar de los infinitos esfuerzos por notificar, solo obtuvimos búsquedas negativas, evidentemente la contraparte realizó diversas maniobras para impedir el curso normal del procedimiento y dificultar la notificación de la gestión preparatoria interpuesta. Finalmente, cuando se nos autorizó a notificar por avisos, y en forma previa a encargar la publicación, nuevamente nos percatamos que el inmueble en cuestión fue transferido por la sociedad inmobiliaria del Pacífico SpA, a doña Paula Karina Pérez Fernández, quien es hija de uno de los garantes personales de la obligación adeudada, don Billy Jonathan Pérez Núñez. Así las cosas, el inmueble hipotecado fue nuevamente enajenado con la única finalidad de que no sea embargado, ahora por la sociedad del pacífico spa a doña paula Karina Alexandra Pérez Fernández, tal como consta de la compraventa celebrada entre ambas partes con fecha 19 de diciembre de 2024, otorgada ante don Juan Gonzalo Cuevas Poblete, notario público suplente de la 3º Notaría de San Felipe con asiento en Llay-Llay, quedando inscrito el dominio a favor de doña paula Karina Alexandra Perez Fernández a fojas 112 vta. número 109 del registro de propiedad del año 2025 del conservador de bienes raíces de Llay-Llay. Así las cosas, Tanner Servicios Financieros S.A, se encuentra plenamente legitimada para accionar en estos autos, deduciendo la correspondiente gestión preparatoria de desposeimiento en contra de doña Paula Karina Alexandra Pérez Fernández, ello de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del Art. 2414 del Código Civil, y arts. 2424, en relación al art. 2397, ambos del Código Civil, todo ello en relación con los arts. 758 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás disposiciones legales pertinentes. Reiteramos, las obligaciones actualmente adeudadas directamente por la sociedad Agrotrigal S.A, y caucionadas por Agrícola y Comercial Agro Perz Ltda., en favor de mi representada, asciende a la suma capital de \$120.094.300, reajustes y costas, obligación que se encuentra caucionada con una primera hipoteca en favor de Tanner Servicios Financieros S.A, ya descrita anteriormente. Dicha hipoteca no ha podido hacerse efectiva hasta la fecha, por un conjunto de maniobras del todo temerarias en las que han participado distintos actores, impidiendo con dichas conductas que el inmueble en cuestión sea embargado y de esta manera poder proceder a su realización. A este respecto, hacemos expresa reserva de acciones penales. En conclusión, habiendo Agrícola y Comercial Agro Perz Ltda, constituido hipoteca de primer grado, en los términos antes descritos, sobre el bien anteriormente individualizado, ello para efectos de garantizar el pago íntegro y oportuno de todas las obligaciones presentes y futuras que adeuden a mi representada, y adeudándose por dicho sujeto pasivo la suma ya tantas veces mencionada, por el presente acto solicitamos se notifique la presente gestión preparatoria de desposeimiento al poseedor del inmueble hipotecado, esto es, a doña Paula Karina Alexandra Pérez Fernández, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 758 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y disposiciones legales pertinentes. **POR TANTO**, En mérito de lo expuesto, y lo prescrito en los artículos legales ya citados, otros pertinentes y las disposiciones procesales previstas en los arts. 758 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, A US. PIDO: SE SIRVA tener por interpuesta gestión preparatoria de desposeimiento en contra de doña PAULA KARINA ALEXANDRA PÉREZ FERNÁNDEZ, ya individualizada, en su calidad de tercer poseedor del inmueble hipotecado, para que en el plazo de 10 días pague a mi representada la suma capital de \$120.094.300, más los intereses pactados o aquellos que SS, estime conforme a derecho y que se encuentran contenidos en la escritura de reconocimiento de deuda ya citada, reajustes y costas, o bien, abandone ante este tribunal la propiedad hipotecada, bajo el apercibimiento de que si así no lo hiciere se le desposeerá con el auxilio de la fuerza pública, para proceder a hacer pago a mi representada con el producto de su remate, todo ello con expresa condena en costas. PRIMER OTROSÍ: Acompaña documentos, en la forma que indica. SEGUNDO OTROSÍ: Acredita representación y acompaña mandato judicial, con citación. TERCER OTROSÍ: Señala correo electrónico. CUARTO OTROSÍ: Exhorto. QUINTO OTROSÍ: Patrocinio y poder. **RESOLUCIÓN**: San Felipe, veintiocho de mayo de dos mil veinticinco A folio 5, por cumplido lo ordenado en folio 4. Proveyendo derechosamente la demanda de gestión preparatoria de desposeimiento de fecha 19 de mayo de 2025, folio 1: A lo principal: Notifíquese al tercer poseedor para que dentro del plazo de 10 días pague el capital, intereses y costas o abandone ante el Tribunal, la propiedad hipotecada bajo el apercibimiento del art. 759 del Código de Procedimiento Civil; Al primer otrosí: Por acompañados documentos, con citación; Al segundo otrosí: Téngase presente y por acompañada personería con que actúa, con citación; Al tercer otrosí: Teniendo en consideración que este tribunal no realiza notificaciones vía correo electrónico; no ha lugar a la forma especial de notificación indicada; Al cuarto otrosí: Como se pide, exhortese en los términos contenidos en la solicitud; Al quinto otrosí: Téngase presente patrocinio y poder conferidos. **RESOLUCIÓN**: San Felipe, once de noviembre de dos mil veinticinco Resolviendo reposición de fecha 06 de noviembre de 2025, folio 61: Vistos: En mérito de los argumentos expuestos por la parte demandante, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve: Ha lugar a la Reposición deducida por la parte demandante de fecha 06 de noviembre de 2025, folio 61, y en consecuencia se deja sin efecto la resolución de fecha 04 de noviembre de 2025, folio 60 y en su lugar se provee: A la solicitud de la parte demandante de fecha 27 de octubre de 2025, folio 57: Atendido el mérito de autos, como se pide, notifíquese de conformidad a lo dispuesto en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, por avisos publicados por tres veces en el Diario El Trabajo de San Felipe, además de un aviso inserto en el Diario Oficial correspondiente a los días primero o quince de cualquier mes, o al día siguiente, si no se ha publicado en las fechas indicadas. **EL SECRETARIO**.