

Santiago, veintitrés de febrero de dos mil veintidós.

### **VISTO:**

En este procedimiento ordinario tramitado ante el Tercer Juzgado Civil de Arica bajo el rol C-1266-2017, caratulado “Sociedad Asevertrans Limitada con Municipalidad de Arica”, por sentencia de fecha dieciséis de diciembre dos mil diecinueve se acogió parcialmente la demanda condenando a la demandada a restituir la suma de \$400.000.000, correspondiente al precio pagado con ocasión de un contrato de compraventa declarado resuelto por sentencia firme, más el reajuste que indica, sin costas.

Apelada esta decisión, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Arica mediante sentencia de treinta de septiembre de dos mil veinte.

Contra este último pronunciamiento la parte demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

### **Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:**

**PRIMERO:** Que el recurrente de casación denuncia que en la sentencia cuestionada se infringirían los artículos 1487, 1687, 1793, 1824 y 1871 del Código Civil, apuntando que el error de derecho se produciría en la decisión que condenó al demandado a restituir el precio del contrato de compraventa de fecha dos de mayo del año dos mil seis. El libelo pone de relieve que el objeto del contrato excedía la mera compraventa de un inmueble pues la convención versaba sobre la operación de un Terminal Internacional de Locomoción Colectiva por un plazo de diez años. Prueba de ello -afirma- fue que entre sus cláusulas se acordó que el comprador debía mantener apropiadamente y en perfectas condiciones las instalaciones para así asegurar la calidad del servicio a los usuarios, conjuntamente con una serie de otras prestaciones destinadas al correcto funcionamiento del terminal como son la instalación de telefonía pública, internet, cajero



automático, sistemas de guardería y custodia, automatización del sistema de cobro peaje, letreros electrónicos para anunciar la llegada y salida de buses, casa de cambio y una oficina de información turística. Sin embargo, fue el incumplimiento de estas obligaciones lo que derivó en un juicio previo entre las partes donde se declaró la resolución del contrato.

Dicho lo anterior, quien recurre sostiene que las obligaciones antes reseñadas son de ejecución continua o diferida, lo cual lleva a calificar el contrato como uno de tracto sucesivo, de suerte tal que la pretensión restitutoria del precio deducida por el demandante sería improcedente. Así entonces, el error de derecho radicaría en considerar el contrato como uno de ejecución inmediata y acceder a la restitución del precio como un efecto propio de la resolución, pues la naturaleza del contrato impediría aplicar el artículo 1487 del Código Civil, quedando las partes liberadas de inmediato por la sola entrega del precio y de la cosa en conformidad a los artículos 1793, 1824 y 1871 del Código Civil. Del mismo modo, añade, tampoco sería posible retrotraer los efectos del contrato que permitieron al demandante percibir el cobro de los derechos asociados al servicio del terminal. Lo anterior corroboraría que la regla del artículo 1487 no resulta aplicable al caso, ya que su parte no será restituida al mismo estado en que se hallaría si no hubiese existido el acto o contrato resuelto, en los términos del artículo 1687 del Código Civil. Consiguientemente, la resolución decretada por el Primer Juzgado de Letras de Arica solo produciría efectos para el futuro.

Por las razones expuestas concluye señalando que la infracción de ley tuvo influencia sustancial en lo dispositivo del fallo por cuanto acogió la demanda restitutoria en virtud de una norma que no resultada aplicable al caso, generando así un desequilibrio patrimonial al condenar a su parte a restituir el precio de la compraventa sin que la contraria tenga que devolver los frutos civiles que percibió por casi diez años producto de la explotación del Terminal Internacional de Locomoción Colectiva de Arica.



**SEGUNDO:** Que para una adecuada comprensión del recurso resulta necesario consignar los siguientes antecedentes del proceso:

a) Asevertrans Limitada interpuso demanda contra Ilustre Municipalidad de Arica, solicitando la restitución del precio y mejoras introducidas en un inmueble que, como consecuencia de la resolución del contrato de compraventa de fecha 2 de mayo de 2006, volvió al dominio de la demandada. Fundando su pretensión expuso que por sentencia de 5 de febrero de 2016 dictada por el Primer Juzgado de Letras de Arica, en causa Rol C-62-2013, se declaró resuelto el contrato de compraventa celebrado entre la Ilustre Municipalidad de Arica y Asevertrans Limitada y se ordenó la restitución material del inmueble ubicado en calle Diego Portales N°1002, comuna de Arica, junto con la cancelación de la inscripción en el registro conservatorio. En cumplimiento del pronunciamiento judicial antes referido -añade- su parte devolvió materialmente el inmueble a la Municipalidad de Arica con fecha 8 de julio de 2016, motivo por el cual lo que ahora procede es la restitución del precio pagado y de las mejoras introducidas en la cosa, conforme a las prestaciones mutuas reguladas en los artículos 904 y siguientes del Código Civil. Por las razones expuestas y previas citas legales, solicitó que la demandada sea condenada a pagar \$400.000.000 por concepto de restitución del precio, más la suma de \$260.353.227 a título de mejoras necesarias y \$118.812.880 como mejoras útiles, según detalle y montos que para cada caso indica, más reajustes, intereses y costas.

b) Contestando, la demandada instó por el rechazo de la demanda señalando que efectivamente el Primer Juzgado de Letras de Arica declaró resuelto el contrato de compraventa celebrado el 2 de mayo de 2006, y que el inmueble ubicado en Diego Portales N°1002, comuna de Arica, retornó en propiedad a la Ilustre Municipalidad de Arica. Ahora bien, en su defensa expuso que la venta se hizo con la obligación modal de destinar dicho recinto exclusivamente al uso del Terminal Internacional de Locomoción Colectiva por un período de diez años, obligándose el comprador a realizar una serie de obras de mejoramiento y mantención de las instalaciones que



aseguraran el funcionamiento y calidad del servicio, como son telefonía pública, internet, cajero automático, sistemas de guardería y custodia, automatización del sistema de cobro de peajes a personas y vehículos, letreros electrónicos para anunciar la llegada y salida de buses, casa de cambio y una oficina de información turística. No obstante, fue precisamente el incumplimiento permanente de estas las obligaciones lo que condujo a la resolución del contrato.

Dicho lo anterior, la demandada argumentó que la naturaleza jurídica del contrato impone calificarlo como uno de tracto sucesivo, pues contenía la ejecución continua de un servicio y el cumplimiento permanente de las obligaciones asumidas. Y esta calificación sería importante en lo que aquí se discute porque solo tratándose de contratos de ejecución instantánea resultaría aplicable el efecto retroactivo de la resolución, es decir, la restitución de las partes a la situación en que se encontraban antes de contratar, mientras que en los contratos de tracto sucesivo -como sería el caso- no es posible borrar los efectos que ya se produjeron, de manera que su terminación opera solo hacia el futuro. Consiguientemente, no sería procedente la pretensión de restitución del precio pagado, del mismo modo que su parte tampoco será restituida de los frutos y ganancias que el demandante percibió durante la ejecución del contrato por casi diez años.

Finalmente también se opuso a la pretensión de pago de las supuestas mejoras introducidas en el inmueble, señalando -muy en síntesis- que gastos tales como remuneraciones y mantención forman parte de la explotación del inmueble en beneficio propio del demandante, mientras que las edificaciones que se reclaman no tendrían recepción municipal, de manera que carecen de todo valor o este sería una suma muy inferior a la demandada. Pero aun más, todas estas mejoras habrían sido ejecutadas fuera del plazo pactado en el contrato, motivo por el cual al actor solo le asistiría el derecho de llevarse los materiales de dichas obras siempre que pueda separarlos sin detrimento.



c) El tribunal de primera instancia acogió parcialmente la demanda, condenando a la demandada al pago de \$400.000.000, a título de restitución del precio pagado, decisión que fue confirmada en alzada por la Corte de Apelaciones de Arica.

**TERCERO:** Que la sentencia cuestionada estableció como hechos de la causa -en lo que aquí resulta pertinente- los siguientes:

a) Las partes celebraron un contrato de compraventa con fecha 2 de mayo de 2006 respecto del bien raíz individualizado como Lote B, ubicado en calle Diego Portales N° 1002, Arica, de una superficie de 7308.93 m<sup>2</sup>, pactándose un precio de \$400.000.000.

b) El contrato antes referido fue declarado resuelto por sentencia ejecutoriada del Primer Juzgado de Letras de Arica en causa Rol N°62-2013, caratulada “Fisco de Chile con Asevertrans Limitada”, ordenándose el restablecimiento de la vigencia de la inscripción dominical a favor de la Ilustre Municipalidad de Arica y la restitución del inmueble materia del contrato.

c) El inmueble fue restituido materialmente con fecha 8 de julio de 2016.

**CUARTO:** Que para arribar a la decisión de acceder a la restitución del precio los juzgadores consideraron que el contrato de compraventa no tiene carácter de tracto sucesivo, ya que “por sobre cuestiones nominales propias del contrato en cuestión, claro es para quien aquí razona que el contrato de compraventa resuelto, sin perjuicio de particularidades en cuanto a su ejecución, debe entenderse en todo caso como de ejecución instantánea o de una sola ejecución por lo que ciertamente cabe a su respecto la aplicación de lo dispuesto en los artículos 1487 y 1489 del Código Civil en cuanto al efecto retroactivo de la condición resolutoria cumplida. Que, en abono de lo antes dirimido, se tiene presente que el Fisco de Chile -en representación de la Ilustre Municipalidad de Arica- accionó en los autos Rol N° 62-2013 del Primer



Juzgado de Letras de Arica de resolución de contrato, obrar procesal que supone reconocer la calidad de contrato de ejecución única e instantánea al de compraventa de marras por lo que mal se puede ahora sostener por la demandada Ilustre Municipalidad de Arica una naturaleza distinta, pues ello importaría lisa y llanamente una afectación insalvable a la Doctrina de los Actos Propios -fundada en los artículos 1683 del Código Civil y 83 del Código de Procedimiento Civil- plenamente aplicable en el presente caso. Concordante con lo dicho, cobra importancia aquí el viejo aforismo jurídico que reza que “las cosas son lo que son, no lo que dicen que son”, en cuanto por sobre la apreciación o querer de la demandada el contrato de compraventa de marras es tal como ya se ha dicho, con particularidades propias, de ejecución única habida consideración que las obligaciones de los contratantes -artículos 1793, 1824 y 1871 del Código Civil- se cumplen apenas se celebra el contrato que las genera.”

Reforzando el raciocinio anterior, los sentenciadores de alzada reflexionaron en el motivo segundo que el apelante “discurre sobre la naturaleza jurídica del contrato de marras, esto es, de compraventa de inmueble y que, a juicio del recurrente, se trata de uno de tracto sucesivo en atención a la obligación modal que en él incorporaron los contratantes en su cláusula séptima; sin embargo, no obstante ser efectiva la existencia de esta última, la acción restitutoria acogida en la sentencia que se revisa, tiene su fuente en el artículo 1487 del Código Civil, tal como sostuvo el a quo, dado que, cumplida la condición resolutoria tácita, consistente en el incumplimiento de las obligaciones de mejoramiento del inmueble que las partes detallaron en la cláusula quinta del contrato, y no aquellas ínsitas en las séptima y octava, como afirmó en su recurso, el juez del Primer Juzgado Civil de esta ciudad, en la causa rol 62-2013 tenida a la vista como medida para mejor resolver, declaró la resolución del mismo, apoyado, en lo normativo, en el artículo 1489 del Código Civil, tal como solicitó el demandante y ahora demandado en estos autos. Así, se lee de su demanda de fojas 1 del mismo expediente, que señaló como premisa fáctica



expresamente aquellos incumplimientos, transcribiendo, incluso, la cláusula quinta en mención, omitiendo del todo aquellas consistentes en el modo que incorporaron en el contrato, de manera que su introducción y análisis para solicitar el rechazo de la pretensión restitutoria del precio de la compraventa que conduce el actor no resultan pertinentes, advirtiendo aquí esta Corte la confusión en que ha incurrido el recurrente, dado que el modo incorporado en el contrato constituye, por definición, una modalidad, es decir, un elemento accidental del contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1444 del Código Civil y que, al menos en cuanto al de autos, no hace mutar las obligaciones principales del contrato de compraventa de marras, esto es, la de entregar la cosa y pagar el precio.”

**QUINTO:** Que así expuestos los antecedentes del proceso y en particular las alegaciones vertidas en el recurso de casación, no puede pasar desapercibido que los postulados del recurrente pretenden que esta Corte realice una nueva interpretación de las cláusulas del contrato, orientándose a recalificarlo como uno de ejecución continua o diferida. En efecto, su planteamiento descansa en la afirmación que las estipulaciones contractuales definirían la convención como una de tracto sucesivo, en oposición a un contrato de ejecución instantánea. No obstante, para tal propósito, quien recurre de casación debía relacionar las infracciones de ley denunciadas en su libelo con las reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, para luego, sobre esa base normativa, desarrollar una línea argumentativa que explique cómo la errada aplicación de dichos preceptos habrían conducido a una interpretación equivocada respecto de la naturaleza del contrato, al extremo de desnaturalizarlo.

**SEXTO:** Que el recurso de casación en el fondo tiene como objetivo directo la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que tal vulneración haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria. Tal connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida



en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la invalidación de la sentencia impugnada, pues la nulidad no se configura en el mero interés de la ley, sino sólo aquella que ha tenido incidencia determinante en lo resuelto.

**SÉPTIMO:** Que, dicho lo anterior, la omisión normativa constatada en el recurso aparece de suma relevancia, pues al no extender la infracción de ley a una norma crucial en su planteamiento, de ello deriva que cualquier disquisición sobre los yerros de derecho que se denuncian en el libelo es inconducente, ya que esa normativa debe ser considerada en el fallo de casación que se dicte en el evento de ser acogido el presente arbitrio. Es decir, en los términos como viene planteado, el recurso no es apto para invalidar la sentencia impugnada.

**OCTAVO:** Que el carácter extraordinario del recurso de casación exige que su interposición cumpla con las formalidades a que debe sujetarse el libelo, entre las cuales destaca la necesidad de expresar en qué consiste el o los errores de derecho de que adolecería la sentencia recurrida, y señalar de qué modo influyeron sustancialmente en lo decidido. De manera que, aun bajo los parámetros de desformalización y simplificación incorporados desde la entrada en vigencia de la Ley N°19.374, ello no exime a quien lo plantea de indicar la norma que se denuncia vulnerada y que ha tenido influencia sustancial en lo resolutivo de la sentencia cuya anulación se persigue.

**NOVENO:** Que las razones expresadas en las motivaciones que anteceden conducen al rechazo del recurso de casación, resultando inoficioso efectuar otra clase de consideraciones.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza el recurso de casación en el fondo** interpuesto por el abogado José Fuentes Díaz, en



representación de la parte demandada, contra la sentencia de treinta de septiembre de dos mil veinte, dictada por la Corte de Apelaciones de Arica en el ingreso rol N°111-2020.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del Ministro señor Juan Eduardo Fuentes Belmar.

N°131.649-2020

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Raúl Mera M. y Abogados Integrantes Sra. Carolina Coppo D. y Sr. Raúl Fuentes M.

No firman la Ministra Sra. Egnem y la Abogada Integrante Sra. Coppo no obstante ambas haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal la primera y ausente la segunda.



null

En Santiago, a veintitrés de febrero de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

