

Arica, treinta de septiembre de dos mil veinte.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia enalzada y se tiene, además, presente:

Que, se ha alzado en contra de la sentencia de primera instancia dictada el dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve el apoderado del demandado, solicitando se la revoque en aquella parte que acogió la acción restitutoria del pago del precio percibido y en su lugar se la rechace o, en subsidio, que la suma ordenada devolver lo sea con reajustes sólo desde la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada, con costas.

Además, se adhirió a dicha apelación la parte demandante, solicitando se confirme la citada sentencia definitiva, con declaración que se ordene a la demandada pagarle la suma de \$779.166.107.- por concepto de restitución del precio y pago de mejoras necesarias y útiles, con reajustes que indica e intereses o la suma que esta Corte determina, con costas.

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DEMANDADA:

PRIMERO: Que, sustenta su arbitrio, en síntesis, en la circunstancia que, habiendo sido declarado resuelto el contrato de compraventa de inmueble celebrado con la actora por sentencia ejecutoriada dictada en la causa rol 62-2013 del Primer Juzgado Civil de esta ciudad, en ésta se le ha condenado a la restitución del precio, ascendente a \$400.000.000.-, con más reajustes desde la fecha de notificación de la demanda y hasta su pago efectivo, para cuya decisión el juez se amparó en los artículos 1487 y 1489 del Código Civil y en la vulneración de la doctrina de los actos propios por su parte, de lo que difiere, dado que esta última, a su juicio, no procede por el mero hecho de afirmar en esta causa que se trataba de un contrato de tracto sucesivo y en aquella interpuso la acción resolutoria del artículo 1489 del Código Civil.

Hizo presente para ello que el contrato de marras excedía una mera compraventa de inmueble, ya que incluía una obligación modal consistente en su destinación ininterrumpida a terminal internacional de



locomoción colectiva por el lapso de diez años contados desde la fecha de su celebración, en razón de lo cual la actora se obligó a mantenerlo en condiciones de asegurar la calidad de este servicio a favor de los usuarios, sumado a otros destinados a su funcionamiento, como telefonía pública, internet, cajero automático, entre otros y fue, dice, precisamente esta obligación modal la que motivó a las partes a consentir en los términos pactados, elevándola a la categoría de cláusula esencial. Y el cumplimiento de esta obligación es de tracto sucesivo, por lo tanto, no cabe en este último caso la resolución del contrato con efecto retroactivo, como sostiene la sentencia impugnada.

Es evidente, dice, que estas obligaciones no se cumplieron a la par de la celebración del contrato, introduciendo obligaciones permanentes luego de las propias del contrato de compraventa, modificando de este modo los efectos de este contrato innominado (sic).

En la sentencia se invocó como argumento la doctrina de los actos propios para acoger la demanda y tal afirmación vulnera las cláusulas séptima y octava del contrato, que contiene esta obligación de tracto sucesivo y el efecto resolutorio en caso de incumplimiento, de lo que colige que no existe vulneración alguna a tal doctrina e invocó el artículo 1546 del Código Civil. Y, prosiguió, fue el incumplimiento de estas cláusulas el que provocó la resolución del contrato, concluyendo que tales obligaciones no eran accesorias, sino principales.

Por último, en lo que toca a los reajustes, el juez aplicó el artículo 1557 del Código Civil, atinente a la indemnización de perjuicios en sede contractual, cuyo no es el caso, pues no se ha constituido en mora de restituir, por lo que ellos deben concederse desde que la sentencia quede firme o ejecutoriada.

SEGUNDO: Que el primer capítulo del arbitrio que se analiza 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 ad 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 tenuta 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, advirtiéndole 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.

TERCERO: Es precisamente esta última, derivada de la naturaleza jurídica del contrato, la que debe ser satisfecha por el demandado vendedor, dado que, tal como reza la cláusula tercera del contrato (ya declarado resuelto, como se ha dicho) recibió la suma de \$400.000.000.- de la forma allí señalada y declaró su recepción íntegra y conforme, constando del expediente traído a la vista que el inmueble le fue restituido el ocho de julio de dos mil dieciséis, como consta a fojas 959, para liquidar adecuada y económicamente el contrato, sólo resta que restituya lo recibido en razón de él, ya resuelto.

De esta manera, ninguna de las circunstancias derivadas de la modalidad señalada incide de alguna forma en la restitución del precio



recibido ni ha sido invocado por el demandante de esta causa, por lo tanto, resulta extraño a esta controversia.

CUARTO: Comparte, por último, esta Corte los razonamientos vertidos por el ad quo en lo que toca a la vulneración de la doctrina de los actos propios por parte del demandado, por cuanto interpuso la acción resolutoria que dio origen a la causa rol 62-2013 del Primer Juzgado Civil de Arica, en la que obtuvo, al amparo, en lo normativo, del artículo 1489 del Código Civil, de lo que se sigue el reconocimiento expreso del efecto restitutorio que conduce la declaración que pidió, lo que quedó aún más de manifiesto en sus pretensiones de los numerales 3 y 4 del petitorio de su demanda (cancelación de la inscripción conservatoria a favor del comprador demandado y la restitución material del inmueble), con lo que no resulta admisible que en esta causa, en la que se pretende que restituya el precio que recibió por la venta del inmueble, desconozca del todo tal efecto, pues ello conspira contra el principio de la buena fe y sin que abonen su planteamiento las declaraciones contenidas en las cláusulas séptima y octava del contrato de marras, como sostuvo, dado que, como se ha dicho ya en varias ocasiones, ellas contienen una modalidad y no inciden en las obligaciones que, por definición, surgen del contrato de compraventa. De otra parte, la restitución del precio en la especie es un efecto normal de la resolución del contrato, con independencia de la parte que provocó esta declaración.

QUINTO: Con relación ahora al período en que deben calcularse los reajustes, consistiendo ellos en un factor correctivo del valor adquisitivo de la cantidad debida y resultando esta última, consecuencia del efecto retroactivo de la resolución del contrato, no comparte esta Corte las disquisiciones del recurrente, dado que ello importaría otorgarle a la sentencia definitiva una cualidad constitutiva de derechos que no posee, ya que la obligación restitutoria es preexistente y el juez sólo se ha limitado a declararla, sobretodo porque tal obligación tiene una fuente legal, el artículo 1487 del Código Civil y a contar de la notificación de la demanda, entonces, estuvo en condiciones de pagar.

Y en lo atinente a los intereses, en parte alguna de la sentencia el ad quo aludió a ellos y menos de la manera invocada en el recurso que se



analiza, de modo que respecto de ellos no existe agravio que deba ser enmendado por esta vía, razones todas por las cuales se desestimaré el recurso también por este capítulo.

II.- EN CUANTO A LA ADHESIÓN DE LA APELACION DEL DEMANDANTE:

SEXTO: El demandante, por su parte, solicitó en su arbitrio que la sentencia definitiva de primer grado sea confirmada, con declaración que se la acoge en todas sus partes, es decir, condenando a la I. Municipalidad demandada a pagarle la suma de \$779.166.107.- por concepto de restitución del precio y pago de mejoras necesarias y útiles, con reajustes e intereses, o la suma que esta Corte determine, con costas.

Con relación a los reajustes a cuyo pago fue condenado el demandado, pidió que lo sean desde la fecha de su pago a la compradora, a la sazón, cuando se firmó el contrato, el dos de mayo de dos mil seis y hasta su pago efectivo.

En lo que toca a las mejoras necesarias, las hizo consistir en las remuneraciones que pagó a los trabajadores encargados de la administración, aseo, cuidado y seguridad del inmueble, desde el mes de septiembre de 2013 hasta el mes de junio de 2016, dado que lo restituyó el 8 de julio de 2016 y que avalúa en la suma de \$260.353.227.- La decisión del ad quo, dijo, repugna al principio de justicia correctiva, ya que el propietario habría debido incurrir igualmente en ellas de encontrarse el inmueble en su poder y que redundan en la conservación de la cosa. No admitir su pago contraría también el principio de enriquecimiento sin causa y las reglas de la acción reivindicatoria y citó en su apoyo los artículos 1875 y 1883 del Código Civil, que se refieren igualmente al pago de tales expensas.

Las mejoras útiles, dijo, ascienden a la cantidad de \$118.812.880.- y consisten en variadas construcciones que detalla que erigió en el inmueble. Su restitución obedece a las reglas de la compensación; con ellas se ha incrementado el valor de la cosa.

En lo normativo, se amparó en los artículos 904, 908, 909, 1487 y 1489 del Código Civil y señaló la prueba que rindió al efecto.



SÉPTIMO: Como primera cosa, no comparte esta Corte el régimen normativo invocado por el recurrente, dado que el Código Civil en sus artículos 1486, 1487 y 1488 contempla reglas expresas, sin distinguir si se trata de una condición suspensiva o resolutoria, para el caso de encontrarse cumplida que, en lo que interesa, escuetamente señalan, el primero de ellos en su inciso segundo, que, “ si la cosa existe al tiempo de cumplirse la condición, se debe en el estado en que se encuentre, aprovechándose el acreedor de los aumentos y mejoras que haya recibido la cosa, sin estar obligado a dar más por ella...”; el segundo, a su turno, establece que deberá restituirse lo que se haya recibido bajo tal condición y el tercero, que verificada ella “no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio”, salvo los casos que allí señala y que no resultan aplicables en la especie; de modo que no ha errado el juez ad quo al ajustarse a ellas en la sentencia en alzada.

Avala esta conclusión lo expuesto por los profesores Arturo Alessandri, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic (“Tratado de las Obligaciones”, Ed. Jurídica de Chile, segunda edición, páginas 295 y siguientes), al tratar los términos en que debe restituirse la cosa; en el mismo sentido el profesor René Abeliuk (“Las Obligaciones”, Ed. Thomson Reuters Tomo I, página 631 y siguiente), si bien expone una crítica a dicho régimen, basado en el enriquecimiento sin causa, reconoce su procedencia.

Sin embargo, en este caso en particular, tal reproche se disipa, dado que, por una parte, el inmueble objeto del contrato de marras fue explotado comercialmente por el comprador demandante como terminal internacional de buses de Arica, recibiendo por ello los estipendios propios de tal servicio tanto de los usuarios, arrendatarios de los locales, como de las líneas de buses que utilizaban tal recinto, de modo que los desembolsos por concepto de remuneraciones de los trabajadores destinados al aseo, cuidado y seguridad de inmueble y los consumos básicos tienen su causa, precisamente, en tales retribuciones y por definición corresponden a frutos civiles de la cosa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 647 del Código Civil y en tanto tal, pertenecen al deudor condicional, el actor, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1488 del mismo cuerpo legal. Y ella cede, y por las mismas razones, en lo que toca a las mejoras que el demandante bautizó como útiles, a lo que



cabe agregar que su utilidad no resultó comprobada en la causa, pues, tal como consta de la instrumental que allegó el actor en el folio 59, consistente en un informe de tasación evacuado por don Orlando Vásquez, tales construcciones no poseen recepción definitiva de la Dirección de Obras Municipales, quedando sometidas a las sanciones que administrativamente imponga dicha Dirección, si correspondiere.

A idéntica conclusión se arriba si se procede a la liquidación de los efectos económicos del contrato, como consecuencia de la resolución, que persigue el restablecimiento del equilibrio afectado por el incumplimiento, sobre todo como en el caso de autos, en que él se ejecutó parcialmente y que podría resultar contradictoria con la noción de retroactividad, propia del efecto resolutorio; esta liquidación descansa en la noción que no existe una restitución general de frutos y expensas, sino en la medida que exista título para percibirlos y de ser así, dicha adquisición se consolida no obstante la resolución, ideas desarrolladas por el profesor Carlos Pizarro Wilson (Estudios de Derecho Civil VII, Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2011, Legal Publishing Chile, páginas 449 y siguientes), pues tal noción se encuentra acorde con las disposiciones legales consignadas en el párrafo anterior.

OCTAVO: Por último, para desestimar el recurso en lo que atañe a la extensión temporal del cálculo de los reajustes pedido por el recurrente (desde la fecha del contrato, es decir, mes de mayo de dos mil seis), sobre la base de los parámetros que se dejaron asentados en el motivo anterior, sumado al hecho que el comprador demandante bien pudo solicitar la restitución del precio ya en el expediente rol 62-2013 tantas veces aludido, incluso en su etapa de cumplimiento incidental de la sentencia y sólo cuatro años después de aquella la pretende en esta causa, con lo que sólo cabe concluir que tal retardo tiene su origen en su propia conducta, pues siempre pudo exigir la restitución del precio una vez resuelto el contrato, sin que resulte admisible, a juicio de esta Corte, que por la vía del recurso que se analiza pretenda que su pasividad la asuma el demandado, circunstancia que repugna los deberes de lealtad y de minimizar el propio daño ínsitos en el



principio de buena fe contractual, reflexiones que se encuentran acordes con aquellas vertidas en el considerando quinto de esta sentencia.

Por último, estas reflexiones se encuentran acordes con el principio recogido en el inciso tercero del artículo 907 del Código Civil, en lo que toca a la mala fe en materia de restituciones.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad, además con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

Que **SE CONFIRMA** la sentencia apelada de dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.

Regístrese y devuélvase, en su oportunidad.

Redacción de la Ministra titular señora Claudia Arenas González.

No firma el Ministro señor Marco Antonio Flores Leyton, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa por encontrarse haciendo uso de permiso en virtud de lo dispuesto en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales.

Rol N° 111-2020 Civil.-





KTXGHXYQXG

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Arica integrada por Ministra Claudia Florencia Eugenia Arenas G. y Fiscal Judicial Juan Manuel Escobar S. Arica, treinta de septiembre de dos mil veinte.

En Arica, a treinta de septiembre de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

