

Rol N° 1266-2017-CIV.-

MATERIA: [O03] Otros sumarios (Proced. sustituido).

DEMANDANTE: **SOC. ASEVERTRANS LIMITADA**

DEMANDADO: **MUNICIPALIDAD DE ARICA**

F. inicio: 15.06.17

F. para fallo: 05.09.19

Arica, dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.

VISTOS:

En folio 1, comparece Rodrigo Andrés Juica Martínez, abogado, RUT. 12.658.702-3, en representación convencional de sociedad “**ASEVERTRANS LIMITADA**”, del giro transportes y otros, representada legalmente por Jorge Eduardo Frías Esquivel, empresario, CI. N° 5.129.796-2, todos domiciliados para estos efectos en esta comuna y ciudad en calle Yungay N° 555, e interpone demanda civil en contra de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA**, Corporación de Derecho Público, representada por su Alcalde don Gerardo Espíndola Rojas, periodista, ambos domiciliados en Edificio Consistorial, Sotomayor N° 415, comuna y ciudad de Arica, solicitando se condene a la demandada a pagar a su parte la suma total de **\$779.166.107.-**, por concepto de restitución del precio y pago de mejoras necesarias y útiles que señala, más reajustes e intereses, o la suma que el tribunal estime conforme a derecho, con costas.

Fundando su demanda señala que con fecha 5 de febrero de 2016, el 1º Juzgado de Letras de Arica, dictó sentencia definitiva en la causa de resolución de contrato de compraventa de bien inmueble sustanciada entre la Ilustre Municipalidad de Arica y su parte, Asevertrans Limitada, caratulada “Fisco de Chile con Asevertrans Limitada”, Rol C-62-2013

Dicha sentencia declaró resuelto el contrato de compraventa de inmueble celebrado entre la Ilustre Municipalidad de Arica y Asevertrans Limitada, con fecha 2 de mayo de 2006 ante el Notario de esta ciudad don Víctor Warner Sarria. Además, ordenó la cancelación de la inscripción de dominio que figuraba a nombre de su parte restableciendo la vigencia de la inscripción a favor de la Ilustre Municipalidad de Arica y la restitución material del inmueble ubicado en calle Diego Portales N° 1002, comuna y ciudad de Arica.

La sentencia se encuentra firme y ejecutoriada.

Producto del efecto resolutorio del contrato corresponde que la Ilustre Municipalidad de Arica proceda a restituirle el precio de la compraventa y a pagarle las mejoras necesarias y útiles introducidas en la cosa conforme a las normas de las prestaciones mutuas establecidas en los artículos 904 y siguientes del Código Civil, que son de aplicación general.



Respecto del precio de la compraventa del bien inmueble, su parte pagó a la demandada la suma de \$400.000.000.- suma que debe serle restituida debidamente reajustada desde la fecha de su pago a la vendedora hasta su pago efectivo a la demandante.

Su parte efectuó mejoras necesarias en el inmueble objeto del contrato de compraventa declarado resuelto que ascienden a \$260.353.227.- Estas consisten en las remuneraciones pagadas por su parte representada a los trabajadores encargados de la administración, aseo, cuidado y seguridad del inmueble según se acreditará en la oportunidad procesal que corresponde mediante las planillas de pago de remuneraciones que van desde el mes de septiembre de 2013 hasta el mes de junio de 2016. Cabe hacer presente que el día 8 de julio de 2016 se efectuó la restitución material del inmueble por su parte a la Ilustre Municipalidad de Arica.

En cuanto a las mejoras útiles introducidas en el inmueble objeto del contrato de compraventa declarado resuelto, éstas ascienden a la suma de \$118.812.880.- que corresponden a las construcciones efectuadas por su parte en el referido inmueble y que son las siguientes:

- a.- 16 Locales comerciales con una superficie total de 144.00 m2 por la suma total de \$51.986.880.-
- b.- Bodega de Custodia de una superficie de 63.10 m2 por la suma total de \$19.525.979.-
- c.- Local de Administración de una superficie de 20.70 m2, por la suma de \$8.006.905.-
- d.- Local A-8 de una superficie de 20.70 m2 por la suma de \$20.887.605.-
- e.- Sombreado de acceso de una superficie de 138.00 m2 por la suma de \$6.405.511.-
- f.- Pavimentos de superficie de 144.00 m2 por la suma de \$12.000.000.-.

En síntesis, la demandada debe pagar a su parte la suma total ascendente a \$779.166.107.-, más reajustes, intereses y costas, por concepto de restitución del precio y pago de mejoras necesarias y útiles.

El Derecho.

Funda su demanda en la equidad y -también- en las normas siguientes:

1.- Artículo 1489 del Código Civil *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”.



2.- Art. 1487 del Código Civil *“Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta a favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere”.*

3.- Art. 908 del Código Civil *“El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes:*

Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonadas al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador, y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía”.

4.- Art. 909 del Código Civil *“El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.*

Sólo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan al tiempo de la restitución las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.

En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el artículo siguiente se conceden al poseedor de mala fe”.

5.- El procedimiento debe ser sumario, en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil que dispone: *“El procedimiento de que trata este Título se aplicará en defecto de otra regla especial a los casos en que la acción deducida requiera, por su naturaleza, tramitación rápida para que sea eficaz”.*

En folio 18 la accionada contestó la demanda solicitando su rechazo sobre la base de las consideraciones de hecho y derecho que señala, con costas.

Primeramente, debe considerarse que el Terminal Internacional de



Locomoción Colectiva de Arica retornó en propiedad a la Ilustre Municipalidad de Arica producto de la sentencia definitiva firme o ejecutoriada pronunciada en la causa civil Rol N° 62-2013 del Primer Juzgado de Letras de Arica, caratulada "*Fisco de Chile con Asevertrans Ltda.*", en la que se declaró la resolución del contrato de compraventa suscrito entre el municipio y Asevertrans Ltda., de fecha 2 de mayo de 2006, a través del cual se vendió el inmueble de Diego Portales N° 1002 a ésta última con la obligación modal de destinar dicho recinto en exclusiva al uso de Terminal Internacional de Locomoción Colectiva por un período de 10 años, contados desde la fecha de suscripción del mismo. Cabe señalar que dicho inmueble había sido adquirido por el Municipio a través de una cesión a título gratuito del Servicio de Vivienda y Urbanismo de Tarapacá, con el objeto de destinarlo precisamente al servicio ya previsto.

La inscripción de dominio a favor de su parte consta actualmente a fojas 2461, bajo el N° 2241 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 1987, siendo materializada su incorporación al municipio por medio de Decreto Alcaldicio N° 6716/2016, de fecha 22 de abril de 2016.

El motivo de la resolución fue el incumplimiento permanente de las obligaciones contenidas en la cláusula quinta del contrato de rigor, que obligaba a la demandante realizar una serie de obras de mejoramiento del inmueble vendido, las cuales debían cumplirse dentro de los tres años siguientes a la firma del contrato.

Al respecto, la contraria se obligó a mantener apropiadamente y en perfectas condiciones las instalaciones del inmueble vendido, el terreno y su mobiliario, con el objeto de asegurar la calidad del servicio a favor de los usuarios, conjuntamente con una serie de servicios destinados a correcto funcionamiento del mismo, como son telefonía pública, internet, cajero automático, sistema 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, ninguno de los cuales fue implementado, siendo lo anterior denunciado por la Contraloría Regional de Arica y Parinacota conforme la fiscalización efectuada al vencimiento del plazo que tenía para ello.

II.- En cuanto la naturaleza jurídica del contrato resuelto y la pretensión de restitución del precio de autos:

El contrato resuelto exigía el cumplimiento ininterrumpido de la parte demandante de su obligación de destinar el recinto a Terminal Internacional de Locomoción Colectiva de Arica, permanentemente dentro de un período de diez años a contar de la fecha de suscripción del contrato, de la manera apropiada a las exigencias de la comunidad beneficiaria en las mejores condiciones posibles, lo cual no se verificó, justificando la resolución del mismo



por orden de la Justicia.

Lo anterior demuestra que el contrato por el cual se transfirió el dominio del terminal internacional con la cláusula modal de destinarlo a un servicio público es de aquellos que involucran la ejecución continuada de las obligaciones asumidas, y por lo cual solo cabe calificarlo de tracto sucesivo. En efecto, como sostiene el Profesor Jorge López Santa María, *“los contratos de tracto sucesivo o de ejecución sucesiva son aquellos en los cumplimientos se van escalonando en el tiempo, durante un lapso prolongado. En ellos, la relación contractual tiene permanencia, a diferencia del contrato de ejecución instantánea, en que la relación contractual es efímera.”* (Ob. Cit. Los contratos (Parte General), primera edición, año 1986).

La importancia de distinguir en este caso si se está frente a este tipo de contratos o frente a contratos de ejecución instantánea o de ejecución diferida, reside en el hecho de que sólo en el caso de estos dos últimos la resolución se produce con efecto retroactivo, volviéndose a la situación en que las partes se encontraban antes de contratar. En cambio, en los contratos de tracto sucesivo, por lo general no es posible borrar los efectos que ya se produjeron, por lo que se entiende que *“la nulidad, la resolución o terminación de estos contratos sólo operan para el futuro, a partir de la fecha en que queda ejecutoriada la correspondiente sentencia declarativa.”* (Op.cit)

Así las cosas, no es procedente aceptar lo que la contraria pretenda ahora en cuanto la restitución del precio pagado, atendido a que no es posible retrotraer los efectos del contrato resuelto al momento mismo de la suscripción, ya que por el hecho haber asumido el servicio de Terminal Internacional pudo percibir el cobro de los derechos asociados al mismo, a título de frutos civiles o ganancias, percepción que se mantuvo por casi diez años, los cuales no serán devueltos a su parte ya que no le es posible restituir el goce de la cosa.

Es por ello que se entiende que la resolución de los contratos de tracto sucesivo sólo produce efectos hacia el porvenir, *ex nunc*, descartándose por ende el efecto retroactivo que la contraria sostiene como fundamento de su petición principal.

Así, debe rechazarse la pretensión de restitución del precio, habida cuenta además que las utilidades totales percibidas por la demandante durante toda la ejecución del contrato sobrepasan con creces el precio que pagó por el recinto para explotarlo como Terminal Internacional.

III.- En cuanto el cobro de las mejoras:

Conjuntamente con la restitución del precio, se cobra el precio de supuestas mejoras necesarias y útiles realizadas en el inmueble, cobro que también resulta impertinente de acuerdo al mérito de autos. En efecto:



a).- En relación a las mejoras necesarias, nos encontramos que la contraria exige la suma de \$260.353.227, las cuales consisten según su concepto, en remuneraciones pagadas a los trabajadores encargados de la administración, aseo, cuidado y seguridad del inmueble, las cuales irían desde el mes de septiembre de 2013 al mes de junio de 2017.

Lo anterior basta por sí solo para justificar el rechazo de dicha pretensión en este punto, por cuanto los pagos efectuados a título de remuneraciones de su personal no se condicen con el concepto de mejora alguna para los términos de las prestaciones mutuas que solicita producto de la resolución del contrato, las cuales se refieren a obras y trabajos con el objeto de hacerla más perfecta, productiva, útil, cómoda o bella, y menos aún tienen el carácter de mejora necesaria, que son aquellas indispensable para la conservación y mantención de la cosa. Por lo demás, dichos gastos ni siquiera cabe en el concepto de expensa de conservación, máxime si éstos tampoco han aprovechado a su parte, sino al contrario, han permitido a la contraria explotar el inmueble en su propio beneficio.

Por último, era obligación de la adjudicataria de la propuesta pública 5/2006 el mantener la higiene y limpieza de la infraestructura del Terminal Internacional, lo cual incluye el aseo de todas sus dependencias, la protección y vigilancia del inmueble, y todo lo concerniente a su mantención y habilitación, entre lo que destaca el asumir los gastos del personal destinado a dicho fin. Y si lo anterior fuera poco, uno de los incumplimientos que justificaron la resolución del contrato se debió precisamente a la falta de los servicios en los cuales debía destinarse el personal respectivo, por lo que su cobro en este punto tampoco tendría causa.

b).- En relación a mejoras útiles, sostiene que éstas consisten en una serie de construcciones cuyo valor asciende a \$118.812.880.-, y que se desglosan en 16 locales comerciales por un total de 144.00 m²; Bodega de Custodia de 63,10 m².; local de administración de 20,70 m²; local A-8, de 20, 70 m²; sombreado de Acceso a una superficie de 138 m²; y pavimento de superficie por 144 m², entregando los valores de cada una de ellas.

En relación a este punto, es necesario considerar lo siguiente:

1° Que, por permiso de construcción N° 15.299 otorgado por la Dirección de Obras Municipales, de 10 de febrero de 2009, se autorizó a la demandante la demolición de \$354,10 m² de la infraestructura existente en el Terminal Internacional, y la construcción de una obra nueva de 1.488, 40 m², correspondiente a un edificio de 2 pisos, considerando las siguientes construcciones:

a).- En el Primer Piso: 45 locales, baños damas y varones, dos oficinas, hall de acceso, caja escala, rampa, 90 calzos, estacionamiento; y



b).- En el Segundo Piso: 13 locales, área de terrazas, baño de damas y varones, caja en la escala, rampa, una oficina.

2° Verificado el estado de las edificaciones de dicho terminal al 28 de junio de 2017 por parte de la Dirección de Obras Municipales, (DOM), se pudo constatar que la demandante sólo ejecutó una pequeña parte de lo señalado en el permiso de construcción antedicho, pues únicamente se apreció la construcción de 16 locales comerciales de los que alude el permiso respectivo.

En consecuencia el resto del Terminal Internacional se detecta conforme a su construcción original antes de la suscripción del contrato de marras con la adjudicataria de la propuesta pública 5/2006, correspondiendo a un local comercial, cafetería, locales de agencia de viajes, baños damas y varones, pavimentos, estacionamientos y calzados, entre otros, los que se evidencian sin mejoras, ya que sus terminaciones se aprecian con notable deterioro.

3° A continuación, la Dirección de Obras Municipales procedió a examinar cada una de las edificaciones demandadas a título de mejoras útiles de autos, conforme su descripción, materiales, estado de conservación y observaciones, concluyendo que solo se ajustan en parte al permiso de edificación otorgado para dicho fin, ya que presentan alteraciones especialmente considerando que en dicho emplazamiento estaban autorizados sólo 10 locales, 2 baños de damas y varones, y un hall de acceso. A ello se suma la falta de precisión de las superficies señaladas en la demanda con la que corresponde a la mejora referida como pavimento de superficie, los cuales deben entenderse incorporado a los 16 locales señalados primigeniamente.

Luego de constatar la materialidad de las edificaciones singularizadas a título de mejoras demandadas, así como el estado actual de sus terminaciones que afectan en un factor estimativo de depreciación a cada edificación, concluye que en su totalidad dichas obras sólo ascendería a \$58.682.900, lo que se desglosa de la siguiente manera:

1.- En cuanto a las edificaciones ajustadas al permiso de construcción 15.299/2009:

1.1. Superficie de 16 locales comerciales en 112,68 m², cuyo valor solo asciende a \$24.338.880.

2.- En cuanto a las edificaciones no ajustadas al permiso de construcción 15.299/2009:

2.1 Superficie de 16 locales comerciales en 31,32 m², su valor solo alcanza a \$6.765.120.

2.2 Bodega de custodia, de 63,1 m², su valor solo alcanza a \$7.508.900.-



2.3. Local de Administración, de 20,7 m2, su valor solo alcanza a \$5.899.500.-.

2.4. Local A-8, de 20,7 m2, su valor solo alcanza a \$5.889.500.-

2.5. Sombreadero de acceso, de 138 m2, su valor solo alcanza a \$6.831.000.-

2.6. Pavimento, de 60 m2, su valor solo alcanza a \$1.440.000.-

De esta manera, conforme el informe técnico de visita de la DOM-, se comprueba que, en una primera instancia, el valor de las construcciones que se cobran a título de mejoras necesarias no alcanzan el valor de \$118.812.880.- demandado, sino que de acuerdo a la apreciación profesional de quienes evacuaron el informe; la verificación de la materialidad constructiva; el estado actual de lo construido; y su valorización en unidad de m2 construido según el mercado vigente, ellas alcanzarían una suma muy inferior conforme se detalló.

4° No obstante ello, la DOM. informó además que ninguna de esas obras se encuentra regularizada, por cuanto no cuentan con recepción definitiva. Lo anterior significa que infringen flagrantemente la *Ley General de Urbanismo y Construcciones*, especialmente el artículo 145, pudiendo incluso ser ordenada su demolición conforme lo estipula el artículo 147 del mismo cuerpo normativo, lo cual demuestra que tales obras ejecutadas por Aservertrans Ltda. ni siquiera califican en el concepto de mejoras útiles en atención a que no aumentan el valor venal del Terminal Internacional sino al contrario, porque en las condiciones recibidas y aún en la actualidad, tales construcciones no podrían ser colocadas en el mercado inmobiliario ya que nadie en su sano juicio, o al menos con la prudencia de un buen padre de familia, puede pretender adquirirlas fuera de toda regla, exponiéndose a que si no pueden regularizarse deban ser fatalmente destruidas, con la consiguiente pérdida de lo invertido en ellas. Al respecto, es importante señalar que todas estas supuestas mejoras son parte de un proyecto de edificación ofrecido por la demandante y que debía ejecutarse para mejorar el servicio de Terminal Internacional, por un monto de 2.989 UF, lo que finalmente no aconteció, devaluando evidentemente el recinto ya que significaban a la postre una inversión truncada de \$75.834.887.-, o aún más, de \$189.681.000.- sobre el valor de este último, conforme fue determinado por un perito judicial en la causa Rol N° 62-2013 del Primer Juzgado de Letras de Arica en la cual se resolvió la resolución del contrato de autos, por los motivos ya expuestos, siendo incluso sentenciado en dicho proceso que producto de tales incumplimientos fue el municipio quien resultó perjudicado en su patrimonio.

5° Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de las prestaciones mutuas invocadas, el demandante está de mala fe, por cuanto al tiempo de la ejecución de estas



“mejoras” ya había transcurrido el plazo perentorio en el que se comprometió a realizarlas con el objeto de mejorar el servicio asumido a través de la transferencia del Terminal Internacional, cual era de 3 años a contar de la fecha de la firma del contrato respectivo, siendo esta afirmación corroborada en la sentencia definitiva de los autos Rol 62-2013 del Primer Juzgado de Arica, existiendo cosa juzgada sobre tal circunstancia, máxime aún si por ese incumplimiento se resolvió el contrato respectivo.

De esta manera, conforme los artículos 913 y 910 del Código Civil, al actor sólo le corresponde el derecho de llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlas sin detrimento de la cosa respectiva, y que su parte rehusé pagarle el precio que tuviera por separado. Pero, en lo absoluto, tiene derecho a que se le abone las mejoras útiles demandadas, si es que pueden calificarse de mejoras los desperpentos realizados en el recinto durante el período que tuvo a su cargo el servicio de Terminal Internacional.

No obstante lo anterior, en los términos restrictivos en los que se formuló esta pretensión en la demanda, se aprecia que el actor exige exclusivamente el pago de una suma dineraria, razón por la cual tampoco tendrá el derecho consagrado en el artículo 910 inc.2° del Código Civil en este caso por no haberlo solicitado.

Lo anterior se constituye en otro defecto que permiten rechazar la acción de autos en cuanto los mejores útiles demandadas.

En folio 22 se evacuó el traslado para la réplica.

En folio 24 se evacuó el traslado para la dúplica.

En folio 37 se llevó a cabo audiencia de conciliación en rebeldía de la parte demandada.

En folio 39 se recibió la causa a prueba.

En folio 113 se citó a las partes oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que planteada la cuestión controvertida en los términos señalados en la parte expositiva del presente fallo, los que aquí se dan por expresamente reproducidos, se recibió la causa a prueba en folio 39 habiéndose rendido la documental que rolando en autos será ponderada en forma legal.

SEGUNDO: Que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, de tal manera el artículo 1489 del Código Civil establece en nuestra legislación la denominada Condición Resolutoria Tácita, en cuya virtud el contratante diligente podrá pedir, frente al incumplimiento de su contraparte, a su arbitrio la resolución o el cumplimiento forzado del contrato respectivo, en ambos casos con



indemnización de perjuicios. Inspiran lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil ideales de equidad y justicia, no siendo otros que subentender o presumir que en los contratos bilaterales cada una de las partes consiente en obligarse a condición de que la otra se obligue a su vez para con ella, es decir, la reciprocidad de las obligaciones acarrea necesariamente la de las prestaciones. (C. Suprema, 29 de julio 1931, 2° sem., N° 11, p. 54. R., t. 28, sec. 1ra., p. 689).

TERCERO: Que es un hecho de la causa haberse celebrado por las partes -la demandada en calidad de vendedora y la actora como compradora- contrato de compraventa de inmueble con fecha 02 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 m², pactándose un precio de \$400.000.000.-, tal como consta de la copia de la escritura pública respectiva acompañada en folio 60 por la demandada.

Que, a su turno, el contrato antes referido fue objeto de resolución por sentencia ejecutoriada librada por el Primer Juzgado de Letras de Arica en causa Rol N° 62-2013, caratulada “FISCO DE CHILE con ASEVERTRANS LIMITADA”, ordenándose, entre cuestiones, el restablecimiento de la vigencia de la inscripción dominical del inmueble en cuestión a favor de la ilustre municipalidad de Arica, como asimismo, la restitución del inmueble materia del contrato resuelto dentro de 30º día contado desde la fecha en que la misma quedará ejecutoriada, tal como resulta de la copia de la respectiva resolución acompañada por la accionada en folio 58.

CUARTO: Que habiendo sido discutida por las partes el carácter del contrato de compraventa habido entre ellas y que fuera resuelto por sentencia del Primer Juzgado de Letras de esta ciudad, concluye este sentenciador no tener el mismo el carácter de *tracto sucesivo* como lo pretende la demandada y por lo mismo ser improcedente la defensa a dicho respecto enarbolada por su parte en orden a no corresponder las restituciones que en la presente se persiguen. En efecto, 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.

QUINTO: Que, asentado lo anterior, corresponde dilucidar la procedencia de la acción restitutorio deducida por la actora. Acorde, de acuerdo al principio que arranca del artículo 1487 del Código Civil para toda condición resolutoria cumplida en cuanto a la procedencia de restituir lo que se hubiere recibido bajo tal condición, se accede a la pretensión de la demandante en orden a condenar a la accionada a la restitución de la suma de \$400.000.000.- (cuatrocientos millones de pesos) correspondientes al precio pagado por su parte en el contrato de compraventa de inmueble celebrado con la demandada cuya resolución fue declarada por el Primer Juzgado de Letras de Arica. Concordante, tal como lo ha sostenido la jurisprudencia, en toda sentencia que declara la resolución de un contrato se incluye tácitamente la obligación legal ulterior de restituir lo que se hubiera recibido bajo tal condición (C. Santiago, 23 marzo 1983, R., t. 80, sec. 2°, p. 14. “Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas”. Tomo V, pág. 1488, Edit. Jca. de Chile), criterio de solución que no es sino una consecuencia del efecto retroactivo propio de la condición resolutoria declarada, en cuanto a corresponder que las partes vuelvan al estado jurídico en el que se encontraban previo a contratar como si no hubiesen nunca convenido, revocando, borrando todas las consecuencias del contrato (“Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado”, Imp. Nascimento, pág. 195).-

SEXTO: Que, a su turno y en relación a las mejoras cuyo reintegro pretende la demandante y respecto de la cual no existe una norma expresa para el caso de la condición resolutoria cumplida, acorde lo dispuesto en el artículo 1486 del Código Civil que la doctrina y jurisprudencia ha hecho aplicable por extensión a la resolución por incumplimiento, en cuanto a que si la cosa existe al tiempo de cumplirse la condición, lo que en autos aconteció, se debe ésta en el estado en que se encuentre, aprovechándose el acreedor de los aumentos o mejoras que haya recibido, sin estar obligado a dar más por ella, y sufriendo su deterioro o disminución, sin derecho a que se le rebaje el precio, no se hará lugar a la pretensión respectiva independientemente de que el inmueble de marras haya sido objeto de aumentos o mejoras



pues ello es la simple consecuencia del equilibrio que debe existir entre las partes en relación a la ocurrencia eventual de deterioros fortuitos que sufra la cosa y mejoras que la misma experimente. Así, “...aplicando la regla del art. 1486 [2] a las condiciones resolutorias (y por extensión a la resolución por incumplimiento), mientras pende la condición resolutoria (léase mientras no se verifique el cumplimiento en la resolución por inejecución), aquel que tiene la cosa sufre los deterioros (fortuitos) o se beneficia con la mejoras. Cumplida la condición (producida la resolución por incumplimiento), se debe restituir la cosa en el estado en que se encuentre, y el acreedor se beneficiará de las mejoras que haya sufrido la cosa mientras se encontró en manos del deudor, en cambio se verá perjudicado con los deterioros fortuitos.”. (Juan Ignacio Contardo González. “Indemnización y Resolución por Incumplimiento) Thompson Reuters. 1ra. Edic., pág. 164).

SEPTIMO: Que el resto de la prueba rendida en nada altera lo antes razonado y dirimido.

OCTAVO: Que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o éstas.

Por las anteriores consideraciones y vistos lo dispuesto en los artículos 144.160, 170, y 254 y siguientes pertinentes del Código de Procedimiento Civil; 1437 y 1438, del Código Civil, se declara: se declara:

I.- Que se ACOGE la demanda civil de lo principal de folio 1 deducida por ASEVERTRANS LTDA. en contra de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA, ambos ya mayormente individualizados, sólo en cuanto se condena a la demandada a pagar a la actora la suma única de \$400.000.000.- (cuatrocientos millones de pesos) correspondientes al precio pagado por su contraparte en el contrato de compraventa de inmueble celebrado con fecha 02 de mayo de 2006, objeto de resolución por sentencia definitiva ejecutoriada librada en autos Rol N° 62-2013 del Primer Juzgado de Letras de Arica;

II.- Que la suma ordenada pagar en el considerando anterior deberá ser reajustada de acuerdo a la variación del IPC. entre el mes anterior a la fecha de notificación de la demanda y la de su pago efectivo;

III.- Que no habiendo sido totalmente vencida se libera a la demandada del pago de las costas de la causa.

Anótese, regístrese y archívese si no se apelare.

Rol N° 1266-2017-CIV.-



Dictada por don Julio Boris Aguilar Bustamante, Juez Titular del Tercer
Juzgado de Letras de Arica.

NOTIFICACION ESTADO DIARIO.

En Arica, a dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve, notifiqué por el estado diario de hoy la
resolución que antecede.

