

Santiago, veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno.

I.- En cuanto al Ingreso N° 7379-2019

Vistos:

Que para disponer una medida prejudicial precautoria sobre bienes que no son objeto del pleito, pues la petición recae en todo el fundo de propiedad de la demandada y no en una parte de éste, debe demostrarse que el demandado no ofrece suficiente garantía para asegurar el resultado del juicio, sin que conste tal circunstancia en autos.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la resolución apelada de veinticinco de abril de dos mil diecinueve y se desestima la medida prejudicial precautoria solicitada por la parte demandante, **dejándosela sin efecto**.

Devuélvase, comuníquese y háganse las inscripciones correspondientes.

N° 7379-2019

II.- En cuanto al Ingreso N° 3342-2019

Vistos:

En los autos rol C -13.038-2019 del 25° Juzgado Civil de Santiago sobre juicio ordinario, con fecha siete de febrero de dos mil veinte se dictó sentencia por la cual, se desechó la acción principal de cumplimiento forzado de contrato y se acogió la acción subsidiaria de resolución de contrato y, en consecuencia, se declaró resuelto, por incumplimiento de la demandada principal, el contrato de promesa celebrado entre las partes por escritura pública de 22 de noviembre de 2018.

Se acogió además, parcialmente la acción de indemnización de perjuicios y se condenó a la demandada principal a pagar a la demandante la multa establecida en la letra b) de la cláusula décima del contrato de promesa, es decir, la suma de \$201.250.000.

Se desestimó, la demanda reconvencional, omitiendo pronunciamiento sobre la acción indemnizatoria entablada conjuntamente con la anterior.



En contra de la referida sentencia el demandado Joaquín Edgardo Cura Osorio y Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía dedujeron recurso de casación en la forma y recurso de apelación.

El recurso de nulidad formal fue declarado admisible y se trajeron los autos en relación.

Considerando:

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma:

1º) Que en primer término, la demandada sostiene que la sentencia impugnada incurre en la causal de nulidad del artículo 768 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en contener decisiones contradictorias, cuestión que se verifica al haber rechazado la acción principal de cumplimiento forzado de la obligación de celebrar el contrato definitivo, acogiendo la excepción de inexistencia de dicha obligación y simultáneamente, haber acogido la acción subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios que se fundó en el incumplimiento de la obligación que previamente la sentencia declaró inexistente.

En segundo lugar, se sostiene que la sentencia es nula por cuanto concurre a su respecto la causal del artículo 768 N° 5 del Código citado, al haberse pronunciado con omisión del requisito del numeral 4° del artículo 170, es decir, haber omitido las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento, en relación a la demanda reconvencional de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, limitándose a establecer una supuesta imprecisión del libelo como excusa para no acoger la demanda, sin especificar de modo alguno qué hecho o qué norma jurídica apoyaba su decisión. No se ponderó la prueba rendida ni se explicó el razonamiento jurídico para desecharla, dejándosele en la indefensión.

2º) Que en relación a la primera causal, la recurrente indica que la sentencia entendió que la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitiva jamás nació, para los efectos de rechazar la acción principal de ejecución forzada, sin embargo, en la misma sentencia consideró que dicha obligación sí existía, pues rechazó la misma excepción de inexistencia previamente acogida.



Explica, y detalla el contrato de promesa celebrado entre las partes y el plazo y condición a los que se sujetó la celebración del contrato definitivo. Señala que el demandante solicitó por medio de su acción principal el cumplimiento forzado del contrato más el pago de la sanción estipulada como cláusula penal moratoria, fundándose en el cumplimiento ficto de las condiciones establecidas en el inciso segundo del artículo 1481 del Código Civil. Agrega que su representada se opuso a ello señalando que no existía la obligación de celebrar el contrato por haber fallado las condiciones suspensivas contenidas en el contrato de promesa y por no darse la hipótesis de cumplimiento ficto. Añade que la sentencia rechazó la acción principal acogiendo la alegación de inexistencia de la obligación de celebrar el contrato y desechando la aplicación del cumplimiento ficto de las condiciones.

Sostiene que, en forma subsidiaria, la demandante solicitó la acción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios argumentando que la demandada se habría valido de medios ilegítimos para que no se cumplieran las condiciones de la promesa de compraventa, por lo que debieran éstas entenderse cumplidas. Se indica, que para ello la parte demandante refirió como medios ilegítimos la circunstancia de haber retirado la solicitud de subdivisión del predio objeto de la promesa de compraventa el 9 de mayo de 2019 y revocando el mandato gratuito e irrevocable que se había conferido a la demandante. Refiere que su parte, nuevamente alegó la inexistencia de la obligación de celebrar el contrato definitivo y de pagar la cláusula penal.

Indica que el tribunal en contradicción con lo resuelto a propósito de la acción principal, acogió la demanda subsidiaria de resolución de contrato con aplicación de la cláusula compensatoria, rechazando la excepción de inexistencia de la obligación que antes había acogido íntegramente.

De esta forma, en su concepto, no puede el tribunal decir que existe la obligación de celebrar el contrato para acoger la acción de resolución y previamente decir que no existe esa obligación para los



efectos de la acción de cumplimiento, pues ambas decisiones no pueden cumplirse simultáneamente.

3°) Que, el recurrente también esgrime que el fallo incurre en la causal de nulidad por no cumplir con las exigencias legales en cuanto a la forma en que deben dictarse las sentencias.

En efecto, explica que la resolución del tribunal no contiene las consideraciones de hecho ni de derecho para rechazar la demanda reconvencional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, fundada en los incumplimientos de la obligación de subdividir el Fundo Miraflores y de obtener los roles ante el Servicio de Impuestos Internos, dentro del plazo de 120 días prorrogables a 135 días, imputables al promitente comprador y que eran las condiciones suspensivas para que naciera la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitiva. En su oportunidad, agrega que se recibió a prueba los hechos referentes a esta acción y se rindió prueba al efecto.

Sin embargo, sostiene que el tribunal se limitó a rechazar la demanda reconvencional porque se utilizó en el cuerpo del escrito la expresión “terminación del contrato” y no “resolución del contrato” por lo que la acción carecería de la precisión necesaria para acogerla.

Refiere que tal “fundamento” es además falso porque en la suma de la demanda y en la petición se indica expresamente que se solicita la resolución del contrato e indemnización de perjuicios.

4°) Que al explicar el perjuicio que irroga a la recurrente los vicios denunciados, señala que si el tribunal no hubiere resuelto contradictoriamente, habría acogido la excepción de inexistencia de la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo y de pago de cláusula penal, rechazando la acción subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios. De igual forma, sostiene que no pronunciarse sobre la acción reconvencional sin fundamento le deja en la indefensión.

5°) Que de acuerdo a lo anterior solicita se acoja el recurso de casación en la forma, se anule la sentencia impugnada y se dicte la correspondiente sentencia de reemplazo que acoja la excepción de inexistencia de la obligación de celebrar el contrato de compraventa



definitivo opuesta a la acción de resolución del contrato con indemnización de perjuicios, rechazando la demanda subsidiaria y se acoja la demanda reconvenzional.

6°) Que en relación a la primera causal de nulidad entablada por el demandado principal, cabe señalar que, según se expuso, en su concepto la sentencia incurre en un vicio de nulidad al contener decisiones contradictorias.

Sobre el particular, y como se sabe, para que la sentencia contenga decisiones contradictorias, ella debe disponer cuestiones que no sea posible cumplir simultáneamente, lo que no se advierte en autos.

En efecto, de la lectura de la parte resolutive del fallo aparece, en lo que interesa, que se desestima la acción principal de cumplimiento contractual forzado y luego que *“se acoge la primera defensa de fondo opuesta por la demandada principal contra la acción principal de cumplimiento contractual forzado, referida a la inaplicabilidad del inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil al caso de autos, de acuerdo con lo previsto en el fundamento trigésimo”* omitiéndose luego pronunciamiento sobre las demás defensas.

Enseguida, y en lo que dice relación a la acción subsidiaria, ésta se acoge y se resuelve el contrato por incumplimiento de la demandada principal, desestimando las excepciones y defensas opuestas por la demandada principal.

7°) Que así, es perfectamente posible cumplir la decisión del tribunal a quo, porque en los hechos sólo declara resuelto el contrato de promesa celebrado entre las partes y dispone que el demandado debe pagar la multa contemplada en la letra b) de la cláusula décima del referido contrato.

8°) Que, en cuanto a posibles argumentos contradictorios que el fallo pueda contener, aquello no es constitutivo de la causal de nulidad invocada, sino que eventualmente pudiera configurar una falta de consideraciones, que en todo caso puede ser corregido por la vía del recurso de apelación que también se ha deducido en autos.



10°) Que en cuanto a la segunda causal de nulidad, -falta de consideraciones- pero relacionada con la acción reconvencional desestimada, tampoco se advierte su concurrencia.

En efecto, de la lectura del considerando 64° de la sentencia impugnada se observa la explicación del por qué, en su concepto, no es posible acoger dicha pretensión. Para ello señala que si bien se demandó, según la suma -del escrito de demanda- la resolución del contrato de promesa, en el cuerpo del escrito se aludió a la terminación del contrato lo que corresponde a su ineficacia, esto es, la pérdida de la posibilidad de producir sus efectos jurídicos.

Se añade que la ineficacia ocurre no solo por la resolución, provocada por el cumplimiento de la condición resolutoria tácita, sino que además por otras causales, a saber: la nulidad, la inexistencia e incluso la resciliación, la revocación, la inoponibilidad y la caducidad, por lo tanto, consideró que al haberse incoado y solicitado en términos generales la pretensión reconvencional de ineficacia contractual y no la causa específica, desechó la acción.

11°) Que la sentencia cumple así con el deber de entregar los argumentos que, según el sentenciador, conduce al rechazo de la demanda y si bien estos pueden ser escuetos o improcedentes, la vía para corregir tal deficiencia no es la nulidad sino precisamente el recurso de apelación.

12°) Que en el mismo sentido debe recordarse que el inciso final del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil autoriza a desestimar el recurso de casación en la forma “...*si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo...*”

En consecuencia, los errores o problemas que la sentencia contenga en relación a los argumentos que utilizó para resolver como lo hizo pueden ser abordados mediante el recurso de apelación que también dedujo el impugnante y ello conduce al rechazo del recurso de casación en la forma que ha deducido.

II.- En cuanto a la apelación:



Se reproduce la sentencia en alzada con las siguientes modificaciones:

- a) En el considerando 18° y 24° se elimina la referencia al correo electrónico de 2 de abril de 2019 remitido por Martín Cura.
- b) En el considerando 26° se elimina desde el segundo párrafo que comienza con las palabras “Sobre el particular...” hasta el final de dicho considerando.
- c) En el considerando 30° se sustituye la referencia al considerando “vigésimo sexto” por “vigésimo séptimo”
- d) En el considerando 43° se suprime su párrafo segundo que comienza con las palabras “Sobre el particular...” y termina con la palabra “marras”.
- e) En el considerando 44° se eliminan desde el párrafo tercero que se inicia con la frase “Al respecto” en adelante y hasta el final de dicho considerando.
- f) Se eliminan los fundamentos 45° a 55° y del 63° al 66° y los motivos 69° y 70°.

Y se tiene, en su lugar y, además, presente:

13°) Que para resolver los planteamientos efectuados por el apelante, conviene precisar cuáles eran los plazos y las condiciones estipuladas por las partes para la celebración de la compraventa definitiva.

14°) En la cláusula sexta de la promesa titulada “Plazo y condiciones” se señala: *“La compraventa prometida se otorgará por escritura pública...dentro del plazo de ciento veinte días, prorrogables obligatoriamente por las partes por hasta quince días más, con el sólo objeto de finiquitar o subsanar algún tema relativo a las condiciones que más abajo se señalan, especialmente respecto de la subdivisión y asignación de roles a que se refieren los numerales Dos y Tres de la presente cláusula. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de esta convención. Dicho plazo será de días corridos contados desde esta fecha y una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones:...”* Luego se añade: “El plazo y condiciones



antes expresados se establecen en beneficio exclusivo del promitente comprador...”

En la cláusula séptima que lleva el título de “Prórrogas” se acordó que: **“Uno.** Las partes dejan expresa constancia que los trámites referidos en los numerales dos y tres de la cláusula sexta precedente, deberán finiquitarse antes de cumplido el plazo para la suscripción del contrato prometido o antes de finalizada su prórroga. En la eventualidad de no finiquitarlos dentro de los ciento treinta y cinco días corridos desde esta fecha y en caso de que dicha dilación se deba estrictamente a reparos emanados de la autoridad competente respecto del sector poniente del predio prometido, la carretera, o la franja de dicho sector expropiada con anterioridad, el promitente comprador podrá solicitar al promitente vendedor las prórrogas necesarias para que efectivamente se dé cumplimiento a dichas condiciones, para lo cual el promitente vendedor se obliga, en este acto, a suscribirlas cumplidas las condiciones que más abajo se singularizarán. Para ello deberá remitir dentro del plazo para la suscripción de la compraventa, por carta certificada o bien por correo electrónico dirigido a agricura@gmail.com todo documento y antecedente que acredite la situación de hecho, con el timbre respectivo administrativo del organismo correspondiente. **Dos.** Acreditado el hecho que otorga beneficio de prórroga, éstas se otorgarán obligatoriamente por períodos de quince días cada una en favor del promitente vendedor como mandatario. **Tres.** Del mismo modo, si pasados ciento treinta y cinco días desde la firma del presente contrato aún no se dé cumplimiento a las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta señaladas, y siempre cuando dicha dilación no faculte al promitente vendedor para solicitar prórrogas, el promitente comprador deberá reajustar el precio de compra según el diferencial equivalente a la variación de la Unidad de Fomento desde la fecha de este instrumento y el día de suscrita la compraventa prometida. **Cuatro.** Sin perjuicio de lo anterior, de transcurrir 270 días corridos desde ésta fecha y no habiéndose cumplido las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, éstas se entenderán



inmediatamente fallidas, y procederá en favor del promitente vendedor la multa señalada en la cláusula décima del presente instrumento.”.

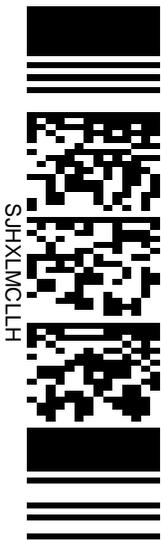
15°) Que de la transcripción pertinente de las cláusulas del contrato de promesa que se refieren al plazo y condiciones acordadas para la celebración del contrato definitivo, es posible concluir que las partes acordaron que la compraventa definitiva debía otorgarse dentro de 120 días (cláusula sexta) que dicho plazo podía prorrogarse hasta 15 días más con el sólo objeto de finiquitar o subsanar algún tema relativo a las condiciones pactadas, especialmente a la subdivisión y asignación de roles. Dicho plazo se contabilizaba desde “esta fecha”, es decir, desde la celebración de la promesa acaecida el 22 de noviembre de 2018.

16°) Que no es posible estimar que para el inicio del cómputo del plazo debía considerarse la fecha de la suscripción de la promesa y el cumplimiento de las condiciones que se mencionan en la cláusula sexta –como cree entenderlo la sentenciadora- pues tal interpretación atenta no solo contra la razonabilidad del acuerdo sino también contra otras cláusulas del contrato, a saber la octava y la décima, y con la interpretación que surge de las misivas habidas entre las partes una vez celebrada ya la promesa.

En efecto, qué sentido tendría decir que el plazo se cuenta desde “esta fecha” si debiera esperarse que se cumplieran o se renunciase a las condiciones, pues entonces ya no sería “desde esta fecha”.

A ello cabe agregar que en la cláusula octava que se refiere al cumplimiento y/o resolución del contrato se señala que “...*cumplidas todas las citadas condiciones estipuladas en la cláusula anterior dentro del plazo...*”, con lo que se viene a ratificar que el plazo para la celebración del contrato se inicia antes del cumplimiento de las condiciones, y es por ello que se exige que dentro del término estipulado las últimas deban cumplirse.

Coadyuva a esta interpretación, la circunstancia que en la cláusula décima se acordó para la procedencia de la multa que: “*Encontrándose cumplidas o renunciadas las condiciones susceptibles de renuncia, indicadas en la cláusula sexta precedente dentro del plazo fijado para la*



celebración de la compraventa...”. Aquí nuevamente se enfatiza la idea que las condiciones deben cumplirse dentro del plazo pactado para la celebración de la compraventa, de manera que ello va en contra de la interpretación arribada en el fallo que se revisa de que el inicio del cómputo del plazo está ligado al cumplimiento de las condiciones, lo que claramente no es así.

Corroborando lo anterior, el texto de los correos electrónicos remitidos por el abogado de la promitente compradora a la promitente vendedora en febrero del año 2019 cuando señala que la promesa establece plazos acotados y que resultaría prudente al efecto, una adecuación de a lo menos 90 días, pues tal petición no tendría explicación si no se entendiera que dicho cómputo ya se había iniciado.

En consecuencia el plazo estipulado para la celebración de la compraventa se inició desde la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa el 22 de noviembre de 2018 y para tal conclusión basta con lo literal de la cláusula sexta que dice “contados desde esta fecha”, como de la intención de las partes manifestada en los correos que suscribieron, como de la interpretación armónica de sus cláusulas, siguiendo para ello las reglas que al efecto prevé el Código Civil en sus artículos 1560 y siguientes.

17°) Que como ya se indicó, el plazo para celebrar la compraventa definitiva fue de 120 días corridos contados desde la fecha de la promesa, que podía ampliarse hasta en 15 días más para subsanar o finiquitar algún tema relativo a las condiciones pactadas, especialmente subdivisión y asignaciones de roles.

Sin perjuicio de estos 120 o 135 días –según el caso- se acordó en la cláusula séptima prórrogas del plazo, ello ocurriría si no habiéndose finiquitado las condiciones dos y tres de la cláusula sexta (subdivisión y asignación de roles) dentro de los 135 días contados desde esa fecha (celebración de la promesa) y que dicha dilación se debiera estrictamente a reparos emanados de la autoridad competente respecto del sector poniente del predio prometido, la carretera o la franja de dicho sector expropiada con anterioridad, el promitente comprador podrá solicitar al promitente vendedor prórrogas necesarias para que



efectivamente se dé cumplimiento a dichas condiciones, para lo cual el promitente vendedor se obligó a suscribirlas. Dichas prórrogas serían por períodos de 15 días cada una.

Es decir, la regla general fue que el contrato debía celebrarse dentro de 120 o 135 días. Dicho plazo podía ampliarse por períodos de 15 días cuando ocurrieran las circunstancias estipuladas en la cláusula séptima.

Con todo, en la misma cláusula se acordó que *“Sin perjuicio lo anterior, de transcurrir 270 días corridos desde ésta fecha y no habiéndose cumplido las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, éstas se entenderían inmediatamente fallidas...”*.

Es decir, para acceder al plazo final de 270 días, necesariamente debía estar pendiente el cumplimiento de las condiciones dos y tres de la cláusula sexta pero por *“reparos emanados de la autoridad competente respecto del sector poniente del predio prometido, la carretera o la franja de dicho sector expropiada con anterioridad”*. En otras palabras, quien debía cumplir con estas condiciones, a saber el promitente comprador, debía haber realizado los trámites necesarios ante la autoridad competente sin que lograra el objetivo por reparos de la autoridad en los 120 días o 135 días de celebrado el contrato o sumando las prórrogas que debía darle la promitente vendedora – cumplidos los requisitos para ello- fijándose como tope el plazo máximo de 270 días.

18°) Que así, no puede aceptarse como premisa que el plazo para la celebración del contrato era de 270 días, sino que dicho término fue excepcional y solo si se cumplían los requisitos que las partes previeron para considerar ese límite, de lo contrario no tendría sentido pactar 120 días en la cláusula sexta.

19°) Que, para los efectos de examinar el cumplimiento de las condiciones pactadas y obligaciones contraídas por las partes, resulta preciso asentar las siguientes fechas: el contrato de promesa se celebró el 22 de noviembre de 2018, por ende el plazo de 120 días se cumplió el 22 de marzo de 2019, los 135 días culminaban el 6 de abril de 2019 y los 270 días el 19 de agosto de 2019.



20°) Que en la cláusula sexta del contrato se establecieron las condiciones para la celebración del contrato de compraventa prometido, y así se estipularon cinco condiciones, que en términos generales fueron: la primera que los títulos de dominio se encuentren ajustados a derecho, libres de gravámenes y deudas; dos, que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo o la autoridad correspondiente apruebe la subdivisión generándose el Lote Menor (objeto de la compraventa definitiva); tres, que la Oficina Regional del Servicio de Impuestos Internos correspondiente otorgue Rol de Avalúo en trámite a las propiedades objeto de la subdivisión; Cuatro, que los derechos de agua respectivos no estén afectos al pago de patente por no uso y en caso de estarlos se hayan pagado oportunamente y; cinco, que se encuentren al día el pago de todas las cuotas de las asociaciones de canalistas respectivas. Se estableció que estas condiciones eran en beneficio exclusivo del promitente comprador y que podía renunciar a ellas, a excepción de las condiciones dos y tres que son irrenunciables para las partes.

Cabe indicar que se pactó que la subdivisión será presentada y tramitada en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo por parte de la promitente compradora. Se señaló también que para poder solicitar la subdivisión, la promitente vendedora otorgaba a la promitente compradora un mandato gratuito e irrevocable, exclusivamente entre el presente contrato y la compraventa prometida para que la última en nombre y representación de la promitente vendedora realice todas las gestiones, presentaciones, solicitudes, requerimientos, declaraciones ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo o ante el órgano correspondiente, con el objeto de obtener la aprobación de la subdivisión propuesta.

21°) Que corresponde analizar si procedía acoger, como lo hizo el fallo de primera instancia la acción de resolución de contrato deducida por la demandante principal.

Sobre el particular debe recordarse que fueron dos los incumplimientos que dicha demandante atribuyó a la promitente vendedora, el primero, la remisión de un correo electrónico el 2 de abril



de 2019 por parte de Martín Cura Muñoz abogado e hijo del representante legal de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, en el cual le expone que el plazo para la compraventa vencería el 8 de abril de 2019, es decir, al día 135 de la fecha de suscripción del contrato de promesa y que sólo otorgarían una prórroga en la medida que se reajustara en unidades de fomento, y en un 20% el precio ya fijado en la promesa y 650 unidades de fomento como costo asociado a la cosecha del año 2019. En concepto de la demandante principal dicho correo incumple el contrato pues se intenta modificarlo unilateralmente en condiciones que revelan mala fe y ambición carente de límites.

En segundo término, se invoca el correo electrónico de 8 de abril de 2019 (día 135 de la promesa) remitido por la misma persona anterior por el que se señala que el promitente comprador incumplió su obligación de subdividir el predio y que en consecuencia la condición se encontraba fallida.

Finalmente señala la demandante que como prueba irrefutable de la mala fe, el 9 de mayo de 2019 la promitente vendedora compareció ante el SAG y manifestó su voluntad de no continuar con el trámite revocando el mandato concedido.

Cabe añadir que en concepto de la demandante principal, el plazo para cumplir las condiciones vencía el 19 de agosto de 2019 y que su parte sí había cumplido con sus obligaciones pues el informe de títulos fue efectuado conforme mandataba la promesa, que el 4 de diciembre de 2019 ingresó la solicitud de Subdivisión a la D.O.M de Rengo y que con posterioridad se ingresó dicha solicitud el 3 de abril de 2019 ante el Servicio Agrícola Ganadero.

22°) Que cabe descartar, como primera circunstancia que el plazo para celebrar la promesa de compraventa venciera el 19 de agosto de 2019, pues según ya se indicó en los considerandos precedentes, dicho plazo que correspondía a 270 días era excepcional si se daban los requisitos que las partes pactaron en la cláusula séptima.

En segundo término, es un hecho reconocido por las partes que no se logró obtener de la autoridad correspondiente la subdivisión



predial que era una de las condiciones para la celebración de la compraventa definitiva, es más, la demandante principal reconoce que ingresó dicha petición ante el Servicio Agrícola Ganadero recién el día 3 de abril de 2019, es decir, cuando ya había vencido el plazo de 120 días originales pactado en la cláusula sexta.

Ahora bien, debe recordarse que las partes pactaron la prórroga de hasta 15 días más para subsanar o finiquitar algún tema relativo a las condiciones, en especial, el de la subdivisión y asignación de roles. En ese entendido el plazo para celebrar la compraventa definitiva venció el 6 de abril de 2019, sin obtenerse la mencionada subdivisión y sin que se obtuviera tampoco algún pronunciamiento de dicha autoridad en relación a ello en orden a poder encuadrarla en los casos de dilación que autorizaba al promitente comprador a solicitar prórrogas al promitente vendedor, por lo que la existencia y procedencia de prórrogas al amparo de la cláusula séptima deben descartarse.

23°) Que siendo así, es decir que las condiciones estipuladas dos y tres de la cláusula sexta no se cumplieron ni en los 120 días ni en los 135 días de suscrita la promesa, ni que tampoco se verificaron las circunstancias para las prórrogas estipuladas en la cláusula séptima, cabe preguntarse si es posible afirmar que el promitente vendedor y demandado principal haya incumplido el contrato y la respuesta es que no.

En efecto, el envío de los correos electrónicos que remitió un tercero al abogado de la parte demandante principal no puede ser calificado como un incumplimiento contractual, primero porque sólo era una comunicación que hacía el hijo del representante de la promitente vendedora y, enseguida porque en el primer correo, el del 2 de abril de 2019 tal como dice quien lo remite constituye un comentario a los términos del contrato y lo necesario para firmarlo, diciendo “*Gracias por tu correo, comento tus inquietudes*” luego, en el punto tres se analiza el tema de las prórrogas y se señala que las condiciones deben finiquitarse dentro de los 135 días corridos desde el 22 de noviembre, antes del 6 de abril de 2019, que en el evento de sobrepasarse dicho plazo solo es posible cuando dicha dilación se deba estrictamente a reparos



emanados de la autoridad, exclusivamente respecto de la franja poniente sector carretera, luego se hace alusión al reparo efectuado en el acta de observaciones de la DOM de 6 de diciembre de 2018 donde no se observa, según quien escribe el correo, un reparo relativo al requisito que señaló previamente. Finaliza el correo diciendo que se está dentro del plazo para finiquitar la subdivisión y se indica que la voluntad del vendedor es suscribir el contrato según lo pactado, para luego indicar que para estudiar las propuestas de modificación al contrato, se estima necesario considerar los términos de un correo enviado el día antes.

Así, del tenor de dicha misiva no puede desprenderse un incumplimiento contractual pues se trata simplemente de esclarecer a su destinatario la forma como entiende los plazos y prórrogas pactadas, y más aún reitera la intención de firmar el contrato definitivo abriéndose a la posibilidad de modificar el contrato pero con otros términos.

Esto último es simplemente una comunicación que hace el remitente de la misiva, no observándose en ello incumplimiento contractual alguno de parte de la promitente vendedora más aun considerando que a la fecha del correo los primeros 120 días ya habían transcurrido y que el vencimiento de los 15 adicionales estaban próximos a vencer.

En cuanto al segundo correo, esto es el de 8 de abril de 2019 por el que se comunica que la condición se encontraba fallida, tampoco es posible ver en esta comunicación un incumplimiento de parte del promitente vendedor pues solo se limita a comunicar a su contraparte que la condición falló y aun cuando pudiere estar equivocado en esta apreciación –que en definitiva no lo estaba- también era solo una apreciación.

24°) Que en conclusión, no resulta cierto afirmar, como lo hizo la sentencia de primera instancia, que el promitente vendedor haya incumplido el contrato pues no se demostró que hubiera siquiera una obligación que siendo de su cargo cumplir, haya incumplido.

Al respecto también cabe desechar el argumento de construir un incumplimiento por no respetar el plazo fijado para la celebración del



contrato, primero porque sí lo respetó y solo el día 8 de abril habiendo ya transcurrido el plazo para la celebración tanto de 120 días como de 135 días sin que las condiciones dos y tres se hubieran cumplido comunicó tal hecho a la contraparte y, enseguida porque comunicar esta circunstancia no implicaba contravención a alguna obligación asumida.

25°) Que finalmente, y en cuanto a la revocación del mandato de la promitente vendedora a la promitente compradora ante el Servicio Agrícola y Ganadero realizada el día 9 de mayo de 2019 tampoco puede ser considerado un incumplimiento a alguna obligación contractual vigente, pues a esa fecha ya las condiciones habían fallado.

Tampoco puede estimarse que tal circunstancia constituyera además un medio ilícito para evitar el cumplimiento de las condiciones pues éstas ya habían fallado con anterioridad y además a esa fecha incluso el demandante principal ya había presentado el 16 de abril de 2019 una medida prejudicial precautoria en contra del promitente comprador de celebrar actos y contratos sobre el Fundo Miraflores y sus derechos de aprovechamiento de aguas, de manera que tampoco podía pretender que su contraparte actuara de otro modo en defensa de sus intereses.

26°) Que conforme a lo razonado, si bien acertó la sentencia apelada al desechar la demanda de cumplimiento forzado de la obligación pues las condiciones para la celebración del contrato prometido no se habían cumplido y tampoco podía darse aplicación a lo dispuesto en el inciso final del artículo 1481 del Código Civil, se equivocó al acoger la acción subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios deducida por la demandante principal la que debió ser desechada al no demostrarse un incumplimiento de parte de la promitente vendedora, por lo que en este punto la sentencia será revocada.

27°) Que en cuanto a la demanda de resolución de contrato intentada por la promitente vendedora como demanda reconvencional, ésta se fundó en los incumplimientos de la contraria, en especial no haber obtenido la subdivisión del predio y la asignación de roles dentro del plazo convenido, generándole perjuicios por \$630.000.000

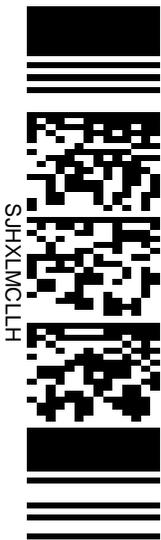


considerando el plan de producción de cerezas que no pudo llevar a cabo por los incumplimientos de la demandada reconvenicional, considerando una producción de 45 hectáreas y una utilidad de USD\$20.000 por hectárea, citando al efecto lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil.

Al respecto, la demandada reconvenicional, solicitó el rechazo de la pretensión fundado en que de no cumplirse las condiciones dentro de los 135 días y no existiendo derecho a prórroga el precio se modificaba reajustándolo en su perjuicio y que las condiciones se tendrían por fallidas de no verificarse dentro del plazo de 270 días. Añadió que su parte instó por el cumplimiento del contrato y por ello demandó el cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios pues las condiciones deben tenerse por cumplidas de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 1481 del Código Civil. Añadió que la indemnización requerida es improcedente de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil y por cuanto además los perjuicios fueron evaluados en el contrato de promesa por medio de una cláusula penal.

28°) Que de la lectura de los escritos de discusión, no cabe duda que lo que las partes someten a la decisión del tribunal fue la resolución del contrato de promesa celebrado por considerar que no se cumplieron las condiciones estipuladas para la celebración del contrato definitivo dentro del plazo convenido, es más, en la demanda reconvenicional se hace expresa cita del artículo 1489 del Código Civil, de manera que la incorporación de la expresión “término del contrato” no genera duda alguna sobre la pretensión realizada, tanto es así que ni siquiera la demandada reconvenicional plantea los cuestionamientos que formuló el tribunal, por lo que corresponde entonces analizar si la petición de resolución formulada por el actor reconvenicional es o no procedente.

29°) Que sobre el particular, cabe señalar que tal como se señaló en los considerandos previos (22°, 23° y 24°), fue el promitente comprador quien no logró el cumplimiento de las condiciones indicadas en los numerales dos y tres de la cláusula sexta dentro del plazo convenido de 135 días, no siendo aceptable, como se dijo, que el plazo



para la materialización de las condiciones fuera de 270 días, salvo que se hubieren verificado las circunstancias especiales señaladas en la cláusula séptima las que no concurrieron.

30°) Que así, habiéndose incumplido por la promitente compradora la exigencia de las condiciones dos y tres de la cláusula sexta dentro del plazo pactado y que eran de su cargo y no habiéndose demostrado incumplimiento alguno de parte del promitente vendedor, ha de concluirse que operó la condición resolutoria tácita que permite declarar resuelto el contrato habido entre las partes, tal como se hará.

31°) Que la demandante reconvencional optó por demandar la indemnización de perjuicios y no la pena convenida para el incumplimiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1543 del Código Civil.

32°) Que los perjuicios que la demandante reconvencional pretende le sean resarcidos consiste en la pérdida de producción de cerezas correspondiente a 45 hectáreas y para su cuantificación acude a la valoración de utilidad de una unidad productiva, es decir una hectárea de cereza y “caracterizar las variables que participan en el proceso, en relación a ingresos y costos”.

33°) Que de la descripción que se hace de los perjuicios cabe señalar que lo que en definitiva se demanda es una suma de dinero por lucro cesante, esto es, la ganancia que se dejó de percibir, si la actora reconvencional hubiera obtenido a tiempo el dinero proveniente de la venta del lote de terreno prometido vender.

Sobre el particular, cabe señalar que la pretensión de dicha demandante no pasaba de ser una mera expectativa, conforme a un plan de inversión que tenía presupuestado realizar, pero que no solo dependía del dinero proveniente del precio del terreno prometido vender, sino también de poder adquirir las plantas de cerezas suficientes, de realizar el estudio agronómico o técnico de las plantas en forma eficiente, y de que se conjuguen en forma favorable todas las variables que inciden en el éxito de una plantación, producción y venta.

A lo anterior debe agregarse que para probar estos perjuicios, solo se acompañó un documento denominado “informe pericial privado” que



por su naturaleza no puede constituir un informe pericial sino solo un documento privado que al emanar de un tercero ajeno al juicio que no concurrió a ratificarlo carece de mayo valor probatorio.

34°) Que así, y teniendo en consideración que los testigos de la actora reconvenional, mayormente tachados dado su parentesco con el representante de la sociedad agrícola, no pueden servir para formar convicción sobre los perjuicios demandados tampoco permiten construir una prueba favorable a las pretensiones de indemnización de la demandante reconvenional.

35°) Que de esta forma si bien se acogerá la demanda reconvenional de resolución de contrato, se desestimaré, por falta de prueba, la indemnización de perjuicios pretendida.

36°) Que finalmente, dado que ninguna de las partes resultó totalmente vencida cada una deberá solucionar sus costas, tal como lo dispuso el fallo de primer grado.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y 766 del Código de Procedimiento Civil se resuelve:

I.- Que **se rechaza el recurso de casación en la forma** deducido por la demandante reconvenional en contra de la sentencia definitiva de primera instancia.

II.- Que **se revoca, en lo apelado** la sentencia de siete de febrero de dos mil veinte dictada en la causa C-13.038-2019 del 25° Juzgado Civil de Santiago en la parte que acogió la demanda subsidiaria de la parte demandante principal y, en cambio se rechaza dicha demanda.

III.- Se **revoca** dicha sentencia en la parte que desechó la demanda reconvenional y en cambio, **se la acoge solo en cuanto se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa** celebrado entre las partes el 22 de noviembre de 2018, desechándola en relación a la petición de indemnización de perjuicios solicitada por la demandante reconvenional.

III.- Se confirma la sentencia en cuanto dispuso que cada parte pagará sus costas.

Regístrese, comuníquese y en su oportunidad archívese.

Redactó la Ministra Mireya López Miranda.



Rol N° 7379-2019

Pronunciada por la **Octava Sala**, integrada por la Ministro señora Mireya López Miranda e integrada por la Ministro (S) señora Soledad Orellana Pino, quien no firma por ausencia, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa y el Abogado Integrante señor Octavio Pino Reyes.



Pronunciado por la Octava Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Mireya Eugenia Lopez M. y Abogado Integrante Octavio Pino R. Santiago, veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno.

En Santiago, a veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.