

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 25° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL	: C-13038-2019
CARATULADO	: SALAS/CURA

Santiago, siete de Febrero de dos mil veinte

VISTOS:

En folio 5 del cuaderno principal, comparecieron don NICOLÁS MARINOVIC VIAL y ALBERTO POLETTE ZALDÍVAR, ambos abogados, **en representación** de don RAÚL IGNACIO SALAS SUAZO, con domicilio –señalado en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial- en calle Cerro El Plomo N° 5855, comuna de Las Condes; quienes, en la representación investida, dedujeron acción de cumplimiento contractual forzado e indemnización de perjuicios, y, **en subsidio**, acción de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, en contra de don JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO, factor de comercio, **por sí y, además, en representación** de AGRÍCOLA JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO COMPAÑÍA, del giro de su denominación, ambos domiciliados en Fundo Miraflores, comuna de Rengo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins; en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que se reproducen a continuación:

I.- Reseña de las acciones principales de cumplimiento contractual forzado e indemnización de perjuicios:

Sostuvo la parte demandante, que en virtud de escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2018 otorgada en la Notaría de Rengo, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, de don Edmundo Antonio



Foja: 1

Figueroa Álvarez, Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía y don Joaquín Edgardo Cura Osorio, prometieron vender a don Raúl Ignacio Salas Suazo, los siguientes inmuebles: (i) Una parte denominada “Lote Menor”, resultante de la subdivisión de la propiedad inscrita a fojas 729, número 1044, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 1994, inmueble de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, y que consiste en el resto de una propiedad raíz denominada Fundo Miraflores ubicado en la Comuna de Rengo; (ii) 20 acciones del Canal Población, consistentes en derechos de aprovechamiento de aguas de propiedad de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, inscritos a fojas 108 número 130 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2005; (iii) 20 acciones del Canal Errázuriz, consistentes en derechos de aguas de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, con que se riega el resto de una propiedad raíz, denominada Fundo Miraflores, ubicada en la comuna de Rengo, provincia de Cachapoal, inscritos a fojas 64 número 98 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1994; y (iv) 29 litros de los derechos de aprovechamiento de aguas de propiedad de don Joaquín Edgardo Cura Osorio, inscritos a fojas 355 vuelta número 358 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2007.

Refirió que el precio de la compraventa prometida fue pactado en la suma de \$2.012.500.000 (dos mil doce millones quinientos mil pesos), que el promitente comprador se obligaba a pagar según lo expresado en la cláusula cuarta del contrato singularizado.

Indicó que en la cláusula sexta del contrato de promesa se estipularon una serie de condiciones para la celebración del contrato prometido, a saber, entre otras: (i) que los títulos de dominio de los inmuebles objeto de la respectiva promesa se encuentren ajustados a derecho; (ii) que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo o



Foja: 1

la autoridad correspondiente apruebe una subdivisión del Fundo Miraflores, en atención a que el predio que se prometía vender era el resultante de esta subdivisión, denominado en la promesa como “Lote Menor”, y que tendría una superficie de 35 hectáreas; (iii) que la oficina competente del S.I.I. otorgue rol de avalúo en trámite a aquellos lotes resultantes de la mencionada subdivisión; (iv) que los derechos de agua prometidos vender se encuentren libres de gravámenes, pago de patentes por no uso, y al día en las cuotas con las asociaciones de canalistas respectivos.

Agregó que para las gestiones de subdivisión, así como para el trámite de asignación de rol de avalúo en trámite de los predios subdivididos, los demandados, en la cláusula sexta del contrato de promesa, otorgaron mandato gratuito e irrevocable al demandante para efectuar dichas gestiones.

Afirmó que en las cláusulas sexta y séptima del contrato de promesa se estipuló el plazo para la celebración del contrato de compraventa prometido, en los términos que se expresan a continuación: (i) en la cláusula sexta se estipula un plazo de 120 días, prorrogable en 15 días, extensión que se concedía únicamente para finiquitar o subsanar algún tema relativo a la subdivisión del Fundo Miraflores y la asignación de roles que debía otorgar la oficina competente del S.I.I.; (ii) en la cláusula séptima del contrato de promesa aludido, se regularon una serie de condiciones a fin de prorrogar el plazo indicado en el número (i) precedente, siempre y cuando la dilación tuviera por objeto finiquitar o subsanar algún tema relativo a la subdivisión del Fundo Miraflores y la asignación de roles que debía otorgar la oficina competente del S.I.I.; (iii) En la misma cláusula séptima, específicamente en el número “Tres” y “Cuatro”, se estipuló lo siguiente: en el número Tres, se pactó que, si pasados 135 días desde la firma del contrato, aún no se da cumplimiento a las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, y siempre cuando dicha dilación no faculte al promitente vendedor para solicitar prorrogas, el



Foja: 1

promitente comprador deberá reajustar el precio de compra según el diferencial equivalente a la variación de la Unidad de Fomento entre la fecha de la promesa y el día de la suscripción de la compraventa prometida; y en el número Cuatro se estableció que, sin perjuicio de lo anterior, de transcurrir 270 días corridos desde la fecha de la promesa y no habiéndose cumplido las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, estas se entenderán inmediatamente fallidas, y procederá en favor del promitente vendedor la multa señalada en la cláusula décima.

Estimó que, en consecuencia, de no cumplirse las condiciones relativas a la subdivisión y asignación de roles en el plazo de 135 días, y no existiendo derecho a prórroga, el precio de la compraventa se modificaba, alzándose el precio en perjuicio del promitente comprador, agregando que la promesa, de manera inequívoca, estableció que las condiciones se tendrían por fallidas de no verificarse ellas en el plazo de 270 días desde la fecha de suscripción del contrato (22 de noviembre de 2018).

Expuso que, así las cosas, el plazo para cumplir las condiciones de la respectiva promesa vencía irremediablemente el día lunes 19 de agosto de 2019.

Indicó que, sin embargo, con fecha 2 de abril de 2019 (día 129 desde la fecha de suscripción de la promesa), Martín Cura Muñoz, abogado e hijo del representante legal de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, en un correo electrónico dirigido a uno de los abogados del demandante, y evidenciando –en su concepto– su mala fe, expuso en resumidas cuentas que: (i) el plazo para celebrar la compraventa prometida vencería irremediablemente el día 8 de abril, es decir, al día 135 desde la fecha de suscripción del contrato de promesa; (ii) luego, expuso que únicamente concederían una prórroga en la medida que se reajustara en unidades de fomento, y en un 20%, el precio fijado en la ya mencionada promesa, y adicionalmente, debería pagar el



Foja: 1

demandante la cantidad de 650 unidades de fomento por costos asociados a la cosecha del año 2019.

Estimó que, en virtud de lo anterior, los demandados, por medio de su abogado, en una interpretación errada del contrato de promesa, pretendieron que el demandante pagara adicionalmente a lo convenido las siguientes sumas: (i) \$402.400.000 (cuatrocientos dos millones cuatrocientos mil pesos) aproximadamente, que corresponderían al “reajuste” del precio convenido originalmente; y (ii) \$17.941.592 (diecisiete millones novecientos cuarenta y un mil quinientos noventa y dos pesos) aproximadamente, que correspondería a la mantención y producción para la cosecha de 2019.

Expresó que, sin embargo, el hecho de no haberse finiquitado la gestión de subdivisión y asignación de roles al día 135 de celebrada la promesa, únicamente habilitaba a la contraria a requerir el reajuste del precio conforme a la variación de la unidad de fomento, entre la fecha de la promesa de compraventa y el contrato definitivo, siempre y cuando no su hubiere generado una prórroga en favor del promitente comprador, por lo cual estimó que la contraria, en virtud del citado correo electrónico de fecha 2 de abril de 2019, incumplió abiertamente el contrato, intentando modificarlo unilateralmente con condiciones que, a su juicio, revelan su mala fe y una ambición carente de límites, calificando la demandante dicha comunicación como el “primer incumplimiento contractual”.

Señaló que, posteriormente al primer incumplimiento contractual, con fecha 8 de abril de 2019 (día 135 desde la fecha de suscripción de la promesa), Martín Cura Muñoz, abogado e hijo del representante legal de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, envió un correo electrónico al demandante, señalando lo siguiente: (i) que, el promitente comprador incumplió su obligación de subdividir el predio, la que debía cumplir en virtud de un mandato especial, gratuito e irrevocable, contenido en la cláusula sexta de la promesa; (ii) en



Foja: 1

consecuencia, se encontraba fallida la condición relativa a la subdivisión, no existiendo obligación alguna de suscribir el contrato de compraventa prometido.

Argumentó que, en definitiva, los demandados no han cumplido las obligaciones que libremente contrajeron, a diferencia de su parte demandante, en cuanto al cumplimiento de la referida convención, por cuanto: (i) el informe de títulos fue efectuado conforme mandataba la promesa, a requerimiento del demandante, cuya copia acompañaremos en la etapa procesal pertinente; (ii) el demandante contrató los servicios del arquitecto Carlos Mancilla Muñoz, Diplomado en Tasación Inmobiliaria de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y perito judicial de la nómina de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, para solicitar la subdivisión del Fundo Miraflores; (iii) con fecha 4 de diciembre de 2018, el demandante ingresó la solicitud de subdivisión a la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Rengo, a la que se le asignó el número 379/2018; (iv) con posterioridad a diversas reuniones en la citada Dirección de Obras Municipales, el demandante debió ingresar una nueva solicitud de subdivisión, con fecha 3 de abril de 2019, esta vez en el Servicio Agrónomo Ganadero, y a la referida solicitud se le asignó el número 200-105.

Señaló que, de lo expuesto, resulta en su concepto evidente que, a pesar de encontrarse vigente el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, los demandados lo han incumplido de manera flagrante, y así queda demostrado en virtud del correo electrónico de fecha 2 de abril de 2019 ya citado.

A lo anterior agregó que, como una prueba de la mala fe de la contraria, con fecha 9 de mayo de 2019, don Joaquín Edgardo Cura Osorio, en representación de la sociedad Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, compareció ante el Servicio Agrónomo y Ganadero de Rancagua, efectuando una presentación en el



Foja: 1

expediente 200-105 (que corresponde a la subdivisión del Fundo Miraflores), en la que, manifestó su voluntad de no continuar el trámite, y el hecho de haber revocado el mandato conferido a ese efecto al demandante, en la cláusula sexta del contrato de promesa, todo lo cual fue informado al demandante por Ord. 662/2019, suscrito por el señor Claudio Aliaga Cornejo, Jefe (s) Oficina Sectorial Rancagua del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 9 de mayo.

Estimó que, de esta forma, los demandados se han valido, en su concepto, de medios ilícitos para que las condiciones de la promesa no puedan cumplirse, y la presentación de dicha parte efectuada al Servicio Agrícola y Ganadero es, a su juicio, prueba de ello, por cuanto los actos de los demandados impiden al Servicio Agrónomo Ganadero cooperar en lo que a dicho organismo correspondía, en relación a la solicitud de subdivisión del Fundo Miraflores.

Al respecto, citó el inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, en cuanto dispone, según citó, que “(...) si la persona que debe prestar la asignación se vale de medios ilícitos para que la condición no pueda cumplirse, o para que la otra persona de cuya voluntad depende en parte su cumplimiento, no coopere a él, se tendrá por cumplida”, argumentando que la disposición citada precedentemente es plenamente aplicable a una convención como la promesa de compraventa suscrita entre las partes, conforme a lo prescrito en el artículo 1493 del Código Civil, estimando en definitiva que, de esta forma, los demandados de autos han procurado que las condiciones de la promesa de compraventa ya citadas no se verifiquen, motivo por el cual se encuentran irremediablemente cumplidas.

En cuanto a los perjuicios demandados, señaló que en la cláusula décima de la promesa de marras, las partes, junto con facultar al contratante diligente para exigir el cumplimiento forzado del contrato prometido, avaluaron anticipadamente los perjuicios moratorios en la suma de 3 unidades de fomento por cada día de retraso hasta la



Foja: 1

suscripción del contrato prometido, alegando que, conforme a la presentación de los demandados en el Servicio Agrícola Ganadero de fecha 9 de mayo de 2019, ya referida, las condiciones de la promesa se entienden cumplidas, en su concepto, desde esa fecha, de acuerdo a lo prescrito en el inciso segundo del artículo 1481 del Código Civil ya citado, por lo cual los demandados deberán pagar al demandante la suma de 3 unidades de fomento diarias, desde el 9 de mayo de 2019, y hasta la suscripción del contrato prometido, o aquella suma que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso.

En cuanto al derecho, citó el artículo 1554 del Código Civil, en cuanto a los requisitos del contrato de promesa de celebrar un contrato futuro, agregando que, cumplidos sus requisitos, nace la obligación de celebrar el contrato prometido, obligación que, en cuanto a su naturaleza, es una obligación de hacer, exigible conforme a las reglas dadas por el artículo 1553 del Código Civil, citando además el artículo 1489 del mismo cuerpo legal.

Estimó que, de este modo, existiendo entre las partes un contrato de promesa que cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 1554 del Código Civil, y habiéndose cumplido dentro de plazo las condiciones de la misma de conformidad al inciso 2° del artículo 1481 del mismo cuerpo legal, pactadas para el nacimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido, sin que ello hubiere ocurrido, es posible para su parte solicitar que la obligación sea cumplida compulsivamente por los demandados, conforme disponen los artículos 1489 y 1553 del Código Civil, y, además, habiéndose pactado una cláusula penal de 3 unidades de fomento por cada día de retraso en la suscripción del contrato prometido, los demandados deben ser condenados a dicha suma, atendido el incumplimiento en que han incurrido, fijándose como fecha de cómputo del plazo de la multa, el día 9 de mayo de 2019, en atención a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, y hasta la suscripción efectiva del contrato de compraventa.



Foja: 1

Invocó, además, en cuanto a las normas sustantivas que sustentan su pretensión, los artículos 1450, 1481, 1489, 1493, 1535, 1537, 1545, 1547, 1551, 1553 y 1554, todos del Código Civil.

Petitorio de las acciones principales de cumplimiento forzado e indemnización de perjuicios. Solicitó que se acojan dichas acciones principales, en los siguientes términos:

1. Declarando que la parte demandada ha incumplido culpablemente las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante, otorgado en virtud de escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2018 en la Notaría de Rengo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, de don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, repertorio 3085/2018.

2. Declarando que la parte demandada debe vender a don Raúl Ignacio Salas Suazo, los inmuebles objeto del contrato de promesa individualizado en el número anterior, en los términos expresados en dicha convención, y que consisten en: (i) una parte (Lote Menor), resultante de la subdivisión de la propiedad inscrita a fojas 729, número 1044, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 1994; (ii) 20 acciones del Canal Población, consistentes en derechos de aprovechamiento de aguas, de propiedad de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía (sic), inscritos a fojas 108 número 130 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2005; (iii) 20 acciones del Canal Errázuriz, consistentes en derechos de aguas de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía (sic), con que se riega el resto de una propiedad raíz, denominada Fundo Miraflores, ubicada en la comuna de Rengo, provincia de Cachapoal, inscritos a fojas 64 número 98 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1994; y (iv) 29 litros de los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas, de uso consuntivo, ejercicio permanente y



Foja: 1

continuo, de propiedad de don Joaquín Edgardo Cura Osorio, correspondiente al pozo casa, ubicado en coordenadas UTM (metros) Norte: 6.193.356 y Este: 329.174, Datum Provisorio Sudamericano de 1956, escala 1:50.000, cada uno con radio de protección según el artículo 26 del Decreto 203 del Ministerio de Obras Públicas, inscritos a fojas 355 vuelta número 358 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2007.

3. Declarando que la parte demandada deberá pagar a don Raúl Ignacio Salas Suazo la suma de 3 unidades de fomento por cada día de retraso en la suscripción del contrato de compraventa prometido, considerándose que dicha convención pudo suscribirse a partir del día 9 de mayo de 2019, fecha en que los demandados se valieron de medios ilegítimos para que no se cumplieran las condiciones de la promesa de compraventa ya singularizada, en atención a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, y hasta la suscripción efectiva del contrato de compraventa, o desde el día que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, suma que corresponde a los perjuicios moratorios evaluados anticipadamente por las partes como cláusula penal.

4. Declarando que, sin perjuicio de haberse cumplido las condiciones de la promesa de compraventa suscrita entre las partes, de conformidad al inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, don Raúl Salas Suazo, en virtud del numeral 2° del artículo 1553 del Código Civil, podrá realizar en representación de los demandados todos los trámites tendientes a obtener la subdivisión del predio objeto del contrato de promesa ante el Servicio Agrícola y Ganadero o autoridad correspondiente, como aquellos relativos a la asignación de rol de avalúo en trámite de aquellos lotes resultantes de la subdivisión, en el Servicio de Impuestos Internos, así como aquellos tendientes al archivo del plano de subdivisión respectivo en el Conservador de Bienes Raíces de Rengo, pudiendo al efectos suscribir todas y cada una de las presentaciones necesarias a esos efectos.



Foja: 1

5. Para el caso de que el Tribunal considere que no se han cumplido las condiciones de la promesa de compraventa de las partes, pero habiendo tenido por acreditado el incumplimiento culpable de los demandados, declarar que el tiempo pactado en la promesa para la celebración del contrato prometido se entendió suspendido desde el primer incumplimiento de dicha convención, es decir, desde el 2 de abril del año 2019, o aquella fecha que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, autorizando única y expresamente al demandante para que realice todas aquellas gestiones tendientes al cumplimiento de las condiciones pactadas, en representación de los demandados, conforme al numeral segundo del artículo 1553 del Código Civil, por el plazo restante para el cumplimiento de dichas condiciones.

6. Condenar en costas a los demandados.

II.- Reseña de las acciones subsidiarias de resolución de contrato e indemnización de perjuicios:

Al respecto, con el fin de no incurrir en reiteraciones innecesarias y por economía procesal, dio por íntegramente reproducidos los hechos expuestos al tratar sobre las acciones principales de cumplimiento forzado e indemnización de perjuicios.

A continuación, alegó que el contrato de promesa fue incumplido por los demandados de autos, en virtud del correo electrónico enviado por el apoderado de ellos, con fecha 2 de abril de 2019 al demandante, en el que condicionara la suscripción del contrato definitivo a un aumento del 20% del precio originalmente pactado, entre otras cosas, según se expuso al tratar de las acciones principales.

Agregó que los demandados se valieron de medios ilegítimos para que no se cumplieran las condiciones de la promesa de compraventa ya singularizada, retirando la solicitud de subdivisión del predio objeto de la promesa de compraventa, con fecha 9 de mayo de 2019, y



Foja: 1

revocando el mandato gratuito e irrevocable que habían conferido al demandante para ese efecto, por lo cual estimó que las condiciones se entienden cumplidas para todos los efectos legales.

Señaló que, por lo anterior, en uso del derecho que le confiere el artículo 1489 del Código Civil, su solicita la resolución del contrato de promesa, con la indemnización de perjuicios pactada en la cláusula décima de dicho instrumento, ascendente a \$201.250.000 (doscientos un millones doscientos cincuenta mil pesos), reajustado y con el interés legal, a la fecha efectiva del pago.

En cuanto al derecho sustantivo, invocó los artículos 1489, 1535, 1537, 1545, 1547, 1551, 1554 y 1557, todos del Código Civil.

Petitorio de las acciones subsidiarias de resolución de contrato e indemnización de perjuicios. Solicitó que se acojan dichas acciones subsidiarias, en los siguientes términos:

1. Declarando que la parte demandada ha incumplido culpablemente las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante, otorgado en virtud de escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2018 en la Notaría de Rengo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, de don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, repertorio 3085/2018;

2. Declarando que dicho contrato se resuelve, por incumplimiento, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1489 del Código Civil;

3. Condenando a los demandados a pagar a don Raúl Salas Suazo la suma de \$201.250.000 (doscientos un millones doscientos cincuenta mil pesos), reajustado y con el interés máximo convencional, a la fecha efectiva del pago, y que corresponde a la cláusula penal compensatoria pactada por las partes; y

4. Condenando en costas a los demandados.



Foja: 1

En folio 18, consta el emplazamiento de la parte demandada, practicado en forma personal.

En folio 22, la parte demandada **contestó las acciones principales y subsidiarias** dirigidas en su contra, **y, además**, la parte demandada de AGRÍCOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑÍA **entabló en contra de su oponente una acción reconvencional de resolución de contrato e indemnización de perjuicios**, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que se reproducen a continuación:

I.- Reseña de la contestación de las acciones principales de cumplimiento forzado e indemnización de perjuicios:

Preliminarmente, señaló que el presente juicio se inició con una medida prejudicial precautoria que congeló los activos de los demandados por un valor cercano a los \$4.500.000.000, medida que fue reactiva a la notificación que realizó esta parte del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa imputable al Sr. Raúl Salas, y dado que éste, en su opinión, sabía que había incumplido el contrato de promesa objeto del presente juicio, se apresuró en demandar él primero, y no sólo eso, sino también a solicitar una medida precautoria cuyo único objeto, a su juicio, era presionar a su parte, y así mejorar su posición negociadora.

Refirió que tanto se apresuró el Sr. Salas en demandar, que la acción de ejecución forzada que anunció en su medida prejudicial pretendía ejecutar forzosamente una obligación que, bajo su propia teoría del caso, aún no nacía, pues, según los propios dichos del Sr. Salas, el plazo para cumplir las condiciones de las que pendía el nacimiento de la obligación de suscribir el contrato definitivo, se encontraba vigente, y, por lo tanto, el Sr. Salas inició el presente juicio pretendiendo ejecutar forzosamente una obligación inexistente, en opinión de la demandada, y ahora, en la demanda, el Sr. Salas hace descansar su acción en la institución del cumplimiento ficto de las condiciones



Foja: 1

establecido en el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil, pero la institución del cumplimiento ficto únicamente se aplica en caso que el deudor de una obligación contenida en una condición busque frustrar por medio ilícitos (dolo) el cumplimiento de dicha condición, no obstante lo cual, el caso presentado por el demandante no cumple con tales requisitos, porque: i) los demandados no eran quienes debían cumplir las condiciones, por el contrario, el demandante era el obligado a cumplirlas; y, ii) el Sr. Salas no sólo no podrá acreditar dolo de su parte, sino que tampoco podría declararse en este juicio, pues en el petitorio de su demanda únicamente solicitó la declaración de un “incumplimiento culpable” imputable a su parte, no doloso, no pudiendo el Tribunal otorgar más que aquella declaración, a riesgo de ultra petita.

Estimó que la demanda padece de un petitorio incompleto, contradictorio y, en definitiva, con peticiones incompatibles, pues, por ejemplo, el actor jamás pide que se declare el cumplimiento ficto de las condiciones en aplicación del artículo 1481 del Código Civil, a fin de ejecutar forzosamente la obligación de firmar el contrato definitivo, y, asimismo, de una manera contradictoria al argumento del cumplimiento ficto, el actor solicita en el N° 4 del petitorio de la demanda que se le permita cumplir en especie una de las condiciones fallidas, en aplicación del artículo 1553 N° 2 del Código Civil, regla que, en concepto de la demandada, jamás mencionó en el cuerpo de su demanda.

En cuanto a la solicitud sui generis de “suspensión de plazo para la celebración del contrato prometido”, contenida en el N° 5 del petitorio de la demanda, alegó que su parte no entiende en qué regla legal o contractual el demandante funda dicha solicitud.

Indicó que, en suma, la cantidad y gravedad de los errores contenidos en la demanda de autos demuestran su frivolidad e instrumentalidad, a su juicio.



Foja: 1

En cuanto a los antecedentes de hecho del caso, sostuvo que Joaquín Cura, junto a su hijo, Fredy Cura (ingeniero agrónomo), constituyeron el año 1994 la sociedad colectiva civil denominada Agrícola Joaquín Edgardo Cura y Cía., la cual es esencialmente una empresa familiar de explotación agrícola arraigada en la comuna de Rengo, la cual es dueña del denominado “Fundo Miraflores”, inmueble ubicado en la comuna de Rengo, cuya superficie es de aproximadamente 100 hectáreas, predio que ha servido a la explotación de manzanas, uva de mesa, maíz y, recientemente, la producción y exportación de cerezas, y, por su parte, el Sr. Raúl Salas Suazo es un empresario de la misma zona de la Sexta Región del país, dueño de empresas dedicadas al rubro de la construcción (Constructora e Inmobiliaria Salas Munita Ltda.), así como también al rubro agrícola (Agrícola El Sembrador SPA).

Indicó que los demandados desde hace algún tiempo decidieron producir principalmente cerezas en el Fundo Miraflores, debido a que la explotación económica de los otros árboles o cultivos que se producían antes, habían ido irremediablemente a la baja, atendido a diversos factores del mercado internacional, y considerando el excelente momento para invertir en cerezas, su alto retorno y bajo riesgo, Agrícola Cura decidió ampliar su plantación de cerezas de 2 hectáreas al año, a 45 hectáreas al año, y para materializar esta fuerte inversión, Agrícola Cura requería desembolsar cuantiosas sumas de dinero en un corto período de tiempo, pero, como demuestran los asientos contables de la Agrícola, ésta anotaba pérdidas de arrastre desde hace varios años, cuestión que la obligó a evaluar diversos mecanismos que le permitieran hacer esta gran inversión, y en ese escenario los demandados optaron por enajenar parte de su principal activo fijo (franja poniente del Fundo Miraflores), a fin de obtener la liquidez inmediata y suficiente para ejecutar el plan de inversión antes descrito, y de esa forma comprar las plantas de cerezas, realizar los



Foja: 1

estudios técnicos y realizar la plantación de las 45 hectáreas antes del mes de agosto de 2019.

Expuso que, en ese contexto, el Sr. Raúl Salas se presentó ante los demandados como potencial comprador, solvente, y aparentando tener una intención seria de, primero, celebrar una promesa de compraventa y, lo más importante, de suscribir el contrato de compraventa definitivo a la brevedad con el fin de que se pagara en dicho acto el precio pactado.

Señaló que, en la negociaciones del contrato de promesa, los demandados informaron que debía realizarse una subdivisión del Fundo Miraflores ante el organismo competente y la obtención de roles ante el Servicio de Impuestos Internos, y de esta forma, se crearía el llamado “Lote Menor” de 35 hectáreas aproximadamente (franja poniente del predio), el cual sería precisamente objeto de la compraventa definitiva.

Expresó que ambos trámites quedaron a cargo del Sr. Raúl Salas, bajo su entera responsabilidad, tal como quedó expresamente estipulado en el contrato de promesa suscrito, bajo la forma de condiciones suspensivas de la obligación de ejecutar el contrato de compraventa definitivo, agregando que durante las negociaciones, su parte fue muy enfática en lo importante que era para ella que el plazo para que se cumplieran las condiciones fuera lo más acotado posible, y se respetara efectivamente por parte del promitente comprador, indicando que una muestra de ello es posible verla en el correo electrónico enviado por Martín Cura –hijo de don Joaquín Cura- al abogado de don Raúl Salas, con fecha 15 de noviembre de 2018, que indica claramente que su parte estaba aceptando como plazo límite para cumplir las condiciones el término de 120 días prorrogables a 15 días, y lo más relevante es la respuesta del abogado del Sr. Salas, quien en un correo electrónico de la misma fecha, señala expresamente que está de acuerdo con lo indicado por Martín Cura en



Foja: 1

su correo anterior, adjuntando una versión final del borrador, marcando en amarillo lo señalado por el Sr. Cura en su correo.

Expuso que el intercambio de comunicaciones precitado es sólo uno de varios ejemplos que dan cuenta que durante las negociaciones su parte representó enfáticamente al Sr. Salas lo importante que era acotar el plazo para la firma de la compraventa definitiva, y, más aun, los emails y borradores de contrato dan cuenta, a su juicio, que ambas partes siempre entendieron que el plazo para cumplir las condiciones suspensivas de subdividir el Fundo Miraflores y de obtener los roles ante el SII era de 120 días prorrogables a 15 días, salvo en el caso de: i) proceder prórrogas obligatorias; o, ii) que el promitente vendedor ejerciera su facultad de otorgar prórrogas voluntarias al promitente comprador.

En cuanto al contenido del contrato de promesa celebrado en definitiva, expuso que con fecha 22 de noviembre de 2018, los demandados firmaron el contrato de promesa de compraventa con el Sr. Raúl Salas Suazo, por medio del cual los primeros prometían vender al segundo los siguientes bienes (Cláusula Segunda del Contrato): i. Lote Menor de 35,1 hectáreas, de la propiedad raíz denominada “Fundo Miraflores” ubicada en la comuna de Rengo, resultante de la subdivisión que el promitente comprador se obligaba a efectuar en el Contrato; ii. 20 acciones de los derechos de aprovechamiento de aguas del Canal Población; iii. 20 acciones de los derechos de agua del Canal Errázuriz; y, iv. 29 litros por segundo de los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas denominadas “Derecho del Pozo”, exclusivamente respecto del “pozo casa” a que se refiera la inscripción de los mismos.

Indicó que el precio de la compraventa prometida fue de \$2.012.000.000, que el promitente comprador se obligaba a pagar a los demandados al contado, en dinero efectivo, al momento de la firma del contrato prometido (Cláusula Cuarta del Contrato).



Foja: 1

Alegó que el Contrato estableció diversas condiciones que debían cumplirse dentro un plazo a fin de que se hiciera exigible la obligación de firmar el contrato de compraventa definitiva, es decir, estableció condiciones y un plazo suspensivo, tal como se expresa en la Cláusula Octava, que citó: “El plazo fijado en la cláusula anterior para el otorgamiento de la compraventa prometida es suspensivo y no extintivo de derechos, de manera que cumplidas todas las citadas condiciones estipuladas en la cláusula anterior dentro del plazo (...) la parte diligente podrá a su arbitrio, exigir el cumplimiento o la resolución del contrato más la multa que se pacta más adelante”.

Agregó que la Cláusula Sexta del Contrato estableció, según citó, que “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 solo objeto de finiquitar o subsanar algún tema relativo a las condiciones que más abajo se señalan, especialmente respecto a la subdivisión y asignación de roles a que se refieren los numerales Dos y Tres de la presente cláusula”, añadiendo que, para estos efectos “finiquitar” fue utilizado por las partes como sinónimo de “cumplir”.

Expresó que, luego, el Contrato contempló en la misma Cláusula Sexta cinco condiciones que debían cumplirse dentro del plazo antes señalado, y en lo relevante para efectos de demanda interpuesta, se estipuló como condiciones suspensivas de la obligación de celebrar la compraventa definitiva las siguientes: i. Que la Dirección de Obras Municipales o la autoridad correspondiente al respecto, apruebe la subdivisión propuesta en el N° 3 de la Cláusula Primera del Contrato (Cláusula Sexta, N° 2 del Contrato), señalando que dicha cláusula primera indicaba expresamente que el Fundo Miraflores, según citó, “será subdividido por la promitente compradora bajo su costo y responsabilidad, en dos porciones de terreno, resultando una de ellas de una superficie de sesenta y cuatro coma nueve hectáreas aproximadamente y la otra de treinta y cinco coma una hectáreas



Foja: 1

aproximadamente, en adelante Lote Menor”; ii. Que la Oficina Regional del Servicio de Impuestos Internos otorgue el rol de avalúo en trámite a las propiedades objeto de la subdivisión de la promesa, refiriendo que dicha condición debía cumplirse, al igual que la anterior, por la promitente compradora (Cláusula Sexta, N° 3 del Contrato).

Argumentó que dichas condiciones, según lo establecido perentoriamente en la Cláusula Séptima del Contrato, debían cumplirse dentro del plazo de 120 días, prorrogables por hasta 15 días, previamente estipulado en la Cláusula Sexta del Contrato, que citó.

Alegó que en la misma Cláusula Séptima, se estipuló que en caso de no efectuarse la subdivisión y la obtención de roles por parte del Sr. Salas dentro del plazo de 135 días, y debido “estrictamente” a reparos efectuados por la autoridad respecto al sector poniente del predio prometido, la carretera o a la franja previamente expropiada, el promitente comprador podría solicitar nuevas prórrogas.

Afirmó que, luego, en la misma Cláusula Séptima se regularon una serie de requisitos que debía cumplir el promitente comprador para solicitar las prórrogas por sobre los 135 días, fundadas “estrictamente” en reparos realizados por la autoridad relativos a la franja poniente, y en caso de que dichos requisitos se cumplieran, el promitente vendedor se obligaba a otorgar prórrogas por periodos de 15 días.

Sostuvo que, luego, en el N° 3 de la Cláusula Séptima, las partes regularon una hipótesis diversa: el caso en que el promitente comprador solicitara prórrogas por sobre los 135 días no fundada en los reparos a la franja poniente, y en tal evento, otorgar o no la prórroga era una facultad del promitente vendedor, ya no una obligación, agregando que en caso de que los demandados ejercieran la facultad de prorrogar el plazo de 135 días por razones ajenas a la franja poniente del predio, las partes acordaron como contrapartida que el promitente comprador debería reajustar el precio de compra



Foja: 1

según el diferencial equivalente a la variación de la UF hasta la fecha de la compraventa prometida, citando la estipulación, y haciendo presente que la referencia a “promitente vendedor” se trata de un claro error que quedó en la redacción final del contrato, pues quien podía solicitar prórrogas era el promitente comprador.

Aseveró que se estipuló en el N° 4 de la misma Cláusula Séptima, que tanto para el caso de “prórrogas sucesivas obligatorias” por reparos administrativos a la franja poniente, como para “prórrogas voluntarias” otorgadas por el promitente vendedor, existía un límite máximo de 270 días corridos desde la fecha de la celebración del Contrato.

Indicó que, adicionalmente, se pactó en la misma Cláusula Séptima N° 4, que sólo en el caso de que las “prórrogas sucesivas obligatorias” superaran el referido plazo límite de 270 días, procedería la multa contemplada en la Cláusula Décima del Contrato.

Expuso que también se acordó en la referida cláusula que, tanto en el caso de prórrogas sucesivas obligatorias como voluntarias, el promitente vendedor podría “a todo evento” hacer subsistir el contrato prometido.

Estimó que, en suma, la lectura correcta y de buena fe de las cláusulas antes descritas es la siguiente: i. El plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas era de 120 días prorrogables hasta 15 días (Cláusula Sexta); ii. “Estrictamente” en el caso de haber reparos de la autoridad respecto a un sector del predio a subdividir -franja poniente y carretera-, el promitente comprador podría pedir prórrogas documentadas, cumpliendo una serie de requisitos, y en tal caso, el promitente vendedor se obligaba a dar prórrogas sucesivas obligatorias de 15 días (Cláusula Séptima N°s. 1 y 2); iii. En caso en que el promitente comprador solicitara prórrogas por razones diversas a reparos administrativos en la franja poniente, el promitente tenía la facultad –no la obligación- de otorgar prórrogas voluntarias por sobre el plazo de 135 días, y en tal evento, como



Foja: 1

contrapartida a la prórroga voluntaria, el precio de compra se debía reajustar según el diferencial equivalente a la variación de la UF entre el día de celebración del Contrato y el día de la suscripción de la venta prometida (Cláusula Séptima, N° 3); iv. En caso de que no se otorgare la prórroga voluntaria por parte del promitente vendedor y, en consecuencia, no se obtuviere la subdivisión y los roles dentro del plazo de 135 días, las condiciones suspensivas fallaban (Cláusulas Sexta y Séptima); v. En caso de otorgarse prórrogas obligatorias o voluntarias, pero sin que se hubiesen cumplido las condiciones suspensivas de obtener la subdivisión y los roles dentro del plazo de 270 días, las condiciones fallaban (Cláusula Séptima, N° 4); vi. Vencido ese plazo, y falladas las condiciones, se facultaba al promitente vendedor a cobrar las multas estipuladas en el Contrato sólo en el caso de prórroga obligatoria, y a todo evento, a hacer subsistir el contrato prometido (Cláusula Séptima, N° 4).

En cuanto a la ejecución del Contrato y el incumplimiento del Sr. Salas de las condiciones dentro del plazo, reiteró que el plazo para cumplir con las condiciones suspensivas estipuladas en el Contrato era de 120 días, prorrogables a 135 días, pudiendo el promitente comprador solicitar prórrogas, respecto de las cuales algunas eran obligatorias para los demandados, y otras voluntarias, y, en su concepto, ese fue siempre el entendimiento de las partes, tanto en la negociación, como en la suscripción del Contrato, y también en el transcurso de la ejecución contractual, como lo demuestra, a su juicio, un correo electrónico enviado por el Sr. Joaquín Cura, con fecha 30 de enero de 2019, en el cual expresa su preocupación al Sr. Raúl Salas por el nulo avance en la tramitación de la subdivisión y lo avanzado del plazo establecido para ese efecto en el Contrato, agregando que la respuesta del requirente, Sr. Raúl Salas, en ningún caso buscó objetar la preocupación de nuestro representado, ni argumentar que quedaban aún 170 días de plazo, como convenientemente señala ahora, citando dicha respuesta.



Foja: 1

Sostuvo que, con posterioridad, el día 28 de febrero de 2019, y ante la preocupación de los demandados por el bajo avance en la tramitación de la subdivisión del Fundo Miraflores, el abogado del Sr. Raúl Salas – Sr. Juan Carlos Méndez- envió un correo electrónico, señalando todas las etapas que aún quedaban para cumplir con la subdivisión, reconociendo que el plazo era muy acotado y, en consecuencia, solicitando un prórroga de carácter voluntaria de 90 días.

Señaló que, luego, con fecha 12 de marzo de 2019, esto es, a sólo 10 días de que venciera el plazo de 120 días establecido en la Cláusula Sexta del Contrato, el mismo abogado del Sr. Salas, reiteró su requerimiento de adecuación del plazo de la promesa en consideración de la presentación del expediente del SAG.

Alegó que los requerimientos de prórrogas descritos anteriormente, demuestran inequívocamente que el promitente comprador Sr. Raúl Salas sabía que el plazo que tenía para cumplir con las condiciones suspensivas era de 120 días, de otro modo, no se hubiere molestado en solicitar prórrogas voluntarias a su parte, estimando en definitiva que el Sr. Raúl Salas y sus asesores fueron absolutamente negligentes en la gestión de la subdivisión del predio, por cuanto el actor indica en su libelo que ingresó la solicitud de subdivisión en la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Rengo (“DOM”), el día 4 de diciembre de 2018, y luego ingresó una nueva solicitud al Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”) 4 meses después, omitiendo que, si bien ingresó la solicitud de subdivisión con fecha 4 de diciembre de 2018, tan solo dos días después, la DOM de la Municipalidad de Rengo realizó una serie de observaciones y reparos a dicha solicitud, enumerando una cantidad considerable de errores, entre los cuales estaba su incompetencia para conocer de subdivisiones de predios rurales sin autorización del SAG competente, tal como se ve del documento que la demandante acompañó en su medida prejudicial precautoria, que citó, señalando que una de las observaciones estampadas en el Acta era precisamente que, dado



Foja: 1

que el predio a subdividir tenía un área rural, la DOM carecía de facultades para pronunciarse, debiendo realizarse la solicitud ante el SAG competente, demorándose 4 meses en presentar la nueva solicitud de subdivisión ante el SAG, es decir, en su concepto, negligentemente dejaron pasar el plazo estipulado en la Cláusula Sexta del Contrato sin hacer gestiones útiles tendientes a la obtención de la subdivisión, ante lo cual, y luego de notar que no cumpliría ni cercanamente con el plazo estipulado en el Contrato, los demandados decidieron no otorgar prórroga del plazo, amparados justamente en la facultad que le otorgaba el Contrato, y ese fue el contexto en el cual el Sr. Martín Cura envió el correo electrónico de fecha 2 de abril de 2019, notificando el incumplimiento contractual a la contraria, y es también en dicho contexto en el cual los demandados debieron notificar al SAG la revocación del mandato conferido al Sr. Salas para tramitar la subdivisión con fecha 9 de mayo de 2019, agregando que a esa fecha la contraria ya había solicitado una medida prejudicial precautoria e interpuesto la demanda de autos.

En cuanto a las **defensas y excepciones de fondo opuestas a la acción principal de cumplimiento contractual forzado**, las enumeró en la forma que sigue:

A) La inexistencia de la obligación de celebrar el contrato definitivo por haber fallado las condiciones suspensivas contenidas en el contrato de promesa de compraventa y no darse el supuesto legal del cumplimiento ficto.

B) En subsidio, en caso de considerarse que la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo sí nació, estimó que el cumplimiento en naturaleza es imposible.

C) En subsidio, en caso de considerarse que la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo sí existe, opuso la excepción de contrato no cumplido.



A) Primera defensa: inexistencia de la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo por inaplicabilidad del artículo 1481 inciso 2° del Código Civil al presente caso.

Al respecto, reiteró que las condiciones consistentes en subdividir el predio y obtener los roles del SII debían cumplirse por parte del promitente comprador dentro del plazo de 120 días, prorrogables a 135 días, salvo en el caso de existir prórrogas obligatorias o voluntarias, agregando que, en la especie, el referido plazo prorrogado venció el día 8 de abril de 2019, fecha en la cual el promitente comprador recién había ingresado la solicitud de subdivisión al SAG, por lo que solicitó una prórroga voluntaria de 100 días, pero su parte no ejerció su facultad de otorgar la prórroga solicitada, por lo que las condiciones fallaron por no cumplirse dentro del plazo, y, en consecuencia, las obligaciones de suscribir el contrato de compraventa definitiva y de pagar las multas moratorias pretendidas, en su concepto, jamás nacieron.

Señaló que la regla del artículo 1481 del Código Civil, invocada por su oponente, se trata de una aplicación del principio conforme al cual nadie puede alegar su propio acto ilegítimo ni aprovecharse de su propio dolo, y precisamente por ese principio, así como por la letra del artículo 1481 inciso 2° del Código Civil, el cumplimiento ficto de la condición se aplica excepcional y únicamente en caso que se acredite que el deudor haya tenido una actitud dolosa, es decir, el deudor debió haber adoptado una conducta tendiente, necesariamente, a impedir el cumplimiento de la condición.

Estimó que tales requisitos no se cumplen en la especie y por tanto el cumplimiento ficto de las condiciones es inaplicable al presente caso, pues los demandados: i) no eran quienes debían cumplir las condiciones contenidas en el Contrato; ii) no han incurrido en medios ilícitos; iii) el actor no solicitó en su petitorio la declaración de un



Foja: 1

incumplimiento doloso imputable a esta parte, sino sólo culpable; y, iv) el actor no solicitó en su petitorio la aplicación del artículo 1481 inciso 2° del Código Civil respecto de la ejecución forzada de la obligación de firmar el contrato definitivo; según lo que se reseña a continuación.

Así, sostuvo que el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil es inaplicable a los promitentes vendedores, dado que no eran ellos quienes debían cumplir las condiciones, y conforme a la letra de dicho precepto, es evidente que el sujeto activo de la norma, es decir, quién debe incurrir en medio ilícitos para que sea aplicable el cumplimiento ficto de la condición, es justamente quién debía cumplir la condición de que se trate, citando doctrina sobre el particular, agregando que en el presente caso, el deudor u obligado a las condiciones consistentes en subdividir el Fundo Miraflores y obtener los roles ante el SII dentro del plazo estipulado, era el demandante Sr. Raúl Salas, pues el Contrato es clarísimo, ya que en su Cláusula Primera dispone que el Fundo Miraflores será subdividido por la promitente compradora bajo su costo y responsabilidad.

Por otro lado, sostuvo que el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil es inaplicable a los promitentes vendedores, pues no incurrieron en ninguna conducta ilícita, señalando que tanto la doctrina como la jurisprudencia están contestes en que los medios ilícitos a los que se refiere el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil importan dolo, citando doctrina y jurisprudencia al efecto, estimando que, aun de considerarse que el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil se aplica a su parte, igualmente ésta no han incurrido de ningún modo en conductas dolosas o medios ilícitos, tal como perentoriamente lo exige la ley, pues las conductas descritas por el actor en caso alguno podrían configurar actuaciones dolosas o culposas imputables a los demandados, en primer lugar, porque el mandato conferido al Sr. Raúl Salas había terminado por no haberse cumplido los encargos conferidos dentro de plazo y el Contrato de Promesa de Compraventa al que accedía se había frustrado, porque, en definitiva, como explicó



Foja: 1

previamente, el plazo para ejecutar los encargos expiró, terminando por dicha causal el mandato conferido, citando doctrina al efecto, por lo cual, al no haber ejecutado la promitente compradora las obligaciones/condiciones anteriormente mencionadas dentro del plazo estipulado en el Contrato, se extingue la relación jurídica entre los demandados y el Sr. Raúl Salas, es decir, se extingue el mandato; y, en segundo lugar, porque aun cuando se considerase vigente el mandato, y que éste no había terminado por la expiración del plazo estipulado en el Contrato, los demandados podían y debían revocar el mandato, ya que faltaba un elemento de su esencia, a saber, la confianza, dado que un mandante puede y debe revocar el mandato conferido si pierde la confianza en su mandatario, siendo claro que la falta de un elemento de la esencia de un contrato lo hace desaparecer, citando doctrina sobre el particular, agregando que al 9 de mayo de 2019, el Sr. Raúl Salas ya había incumplido negligentemente las condiciones, pues el plazo para subdividir y obtener los roles ante el SII ya había expirado, lo cual se confirma con al menos dos solicitudes prórrogas voluntarias efectuadas por los representantes del Sr. Salas, a pocos días de la expiración del plazo pactado en el Contrato (meses de febrero y marzo de 2019), señalando enseguida que al 9 de mayo de 2019, y ante la negativa de los demandados de otorgar prórroga voluntaria de plazo, el Sr. Raúl Salas, con fecha 16 de abril de 2019, solicitó una medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos que congeló completamente activo fijo de Agrícola Cura, en la cual, en concepto de la demandada, su oponente desconoció completamente el plazo para cumplir las condiciones, previamente negociado y pactado, desplegando la nueva teoría de que el plazo, en todo caso, era de 270 días, y al 9 de mayo de 2019, el Sr. Raúl Salas presentó la demanda de autos, por lo que, con base en lo anterior, no se podía seguir confiando en la gestión, diligencia y buena fe del Sr. Raúl Salas, razón suficiente para que su parte, de forma diligente y en protección de sus intereses, revocara el mandato, que, por lo demás, carecía de causa, en su opinión.



Foja: 1

Por otra parte, sostuvo a continuación que el artículo 1481 del Código Civil es inaplicable al presente caso, pues el demandante únicamente solicitó la declaración de culpa, no de dolo.

Adicionalmente, hizo presente que su parte no sólo no incurrió en conductas dolosas que pudieren hacer aplicable el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil, sino que tampoco fue solicitado en el petitorio por parte del actor, por lo cual el tribunal no podría caso alguno declarar la existencia de conductas dolosas imputables a esta parte (“medios ilícitos”), a riesgo de incurrir en *ultra petita*.

Expresó que, además, el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil es inaplicable a la demanda de ejecución forzada, pues el demandante no lo solicitó en su petitorio, agregando que, si bien en el N° 4 de su petitorio sólo menciona el referido artículo, lo hace enmarcado en una petición completamente diversa e incompatible, a su juicio, en la cual pide se declare que el Sr. Raúl Salas podrá seguir la tramitación de la subdivisión en representación de los demandados, en virtud del artículo 1553 N° 2 del Código Civil, lo cual es contradictorio, a su juicio, y conduce a que en caso alguno se pueda declarar la aplicación del artículo 1481 inciso 2° del Código Civil respecto de la obligación de suscribir el contrato definitivo, a riesgo de incurrir en *ultra petita*.

B) Segunda defensa: en subsidio, alegó que, en caso de considerarse que las condiciones se cumplieron fictamente, es imposible ejecutar forzosamente la obligación de suscribir el contrato compraventa definitivo, pues la referida obligación no puede cumplirse en naturaleza, citando doctrina al efecto, dado que la condición es al mismo tiempo un requisito legal (*conditio juris*) para que dicha obligación se cumpla, cual es la subdivisión del Fundo Miraflores, cuyo resultado era justamente el objeto de la compraventa definitiva (Lote Menor), es decir, de cumplirse fictamente las condiciones de subdivisión y obtención de roles, tal como lo pretende el actor, no se podrán cumplir en especie, por lo que no podría



Foja: 1

ejecutarse la obligación de celebrar un contrato de compraventa definitivo sobre un predio (Lote Menor) que no nació producto de la ausencia de una real subdivisión, agregando que el actor no puede buscar el cumplimiento ficto de una condición que importa un requisito legal necesario para el cumplimiento de la obligación condicional, y al mismo tiempo ejecutar forzosamente dicha obligación, pues, estimó, son peticiones incompatibles, quedándole únicamente la vía del cumplimiento por equivalencia, por cuanto pide la ejecución forzada de la obligación de suscribir el contrato de compraventa sobre un predio (Lote Menor) que no existe ni existirá, de modo que la prestación es imposible de ejecutar por no haberse cumplido realmente la condición.

Sostuvo que la conclusión anterior no cambia debido a la solicitud contenida en el N° 3 del petitorio de la demanda principal, en la cual el actor solicita que se le permita seguir tramitando la subdivisión ante el SAG de Rancagua, en virtud del artículo 1553 N° 2 del Código Civil, dado que o se solicita se declare cumplida fictamente la condición, o se demanda la ejecución forzada de la obligación contenida en la condición, pero no puede pretender ambas.

C) Tercera defensa: en subsidio, excepción de contrato no cumplido.

Al respecto, citó el artículo 1552 del Código Civil, alegando que, como ya expuso, el Sr. Raúl Salas incumplió negligentemente su obligación de cumplir las condiciones suspensivas dentro del plazo estipulado en el Contrato de Promesa de Compraventa.

En cuanto a las **defensas y excepciones de fondo opuestas a la acción principal de indemnización de perjuicios (aplicación de cláusula penal)**, alegó que esta pretensión de su oponente está basada en la Cláusula Décima del Contrato, conforme a la cual, el actor debe acreditar, para solicitar el pago de la cláusula penal, el cumplimiento ficto de las condiciones suspensivas establecidas en el Contrato, por lo cual opuso las defensas y excepciones que se



Foja: 1

enumeran a continuación, fundadas –refiere- en los mismos antecedentes de hecho y de derecho expuestos en el capítulo anterior, y que por razones de economía procesal, dio por reproducidos; defensas que consisten en:

A) La inexistencia de la obligación de pagar la cláusula penal moratoria por haber fallado las condiciones suspensivas contenidas en el contrato de promesa de compraventa y no darse el supuesto legal del cumplimiento ficto del artículo 1481 inciso 2° del Código Civil;

B) En subsidio, en caso de considerarse que la obligación de pagar la cláusula penal sí existe, opuso la excepción de contrato no cumplido;

C) En subsidio de las excepciones anteriores, opuso la excepción de inexistencia de la obligación de pagar la cláusula penal moratoria por falta de oportunidad, dado que en casos de cumplimiento ficto, se entiende que la condición se cumplió en la fecha que habría sido cumplida de no mediar el acto ilícito (según el actor, 19 de agosto de 2019), y no en la fecha en que se ejecutaron los supuestos actos ilícitos (según el actor, 9 de mayo de 2019), tal como alega la contraria, citando doctrina al respecto, por lo cual no procede que la contraria solicite la aplicación de la cláusula penal moratoria desde el día 9 de mayo de 2019, fecha en la cual supuestamente su parte habría incurrido en actos ilícitos, ya que a esa fecha la obligación aún no se entendía nacida.

Petitorio de la contestación de las acciones principales de cumplimiento forzado e indemnización de perjuicios: solicitó que se rechacen en todas sus partes, atendidas todas las defensas opuestas y la excepción de inexistencia de la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo y de pagar la cláusula penal moratoria; en subsidio, rechazarla en mérito de la excepción de imposibilidad de cumplimiento de la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo; en subsidio, rechazarla en mérito de la excepción de contrato no cumplido respecto de la obligación de



Foja: 1

suscribir el contrato de compraventa definitivo y de pagar la cláusula penal moratoria; y, en subsidio, rechazarla acogiendo la excepción de inexistencia de la obligación pagar la cláusula penal moratoria por falta de oportunidad; todo lo anterior, con expresa condena en costas.

II.- Reseña de la contestación de las acciones subsidiarias de resolución de contrato e indemnización de perjuicios:

Al respecto, expuso que, como cuestión previa, la demanda subsidiaria de resolución de contrato no se funda en la aplicación del artículo 1481 inciso 2° del Código Civil, es decir, no pretende que se tengan por cumplidas fictamente las condiciones suspensivas de subdivisión del Fundo Miraflores y de la obtención de roles ante el SII, sino que únicamente se funda en el artículo 1489 del Código Civil.

Señaló que, por razones de economía procesal, reitera todos los antecedentes de hecho expuestos en la contestación de las acciones principales (de cumplimiento contractual forzado e indemnización de perjuicios).

Expresó que, considerando los hechos expuestos, así como los requisitos de la acción de resolución de contrato, a saber, a) la existencia de un contrato bilateral; b) la verificación del incumplimiento imputable de una obligación derivada del mismo; c) que el requirente o actor haya cumplido o esté llano a cumplir con lo que a su parte toca en el pacto contractual y, d) la sentencia judicial que la declare; **opone las siguientes defensas y excepciones a la demanda subsidiaria de resolución de contrato:**

A) La inexistencia de la obligación de celebrar el contrato compraventa definitivo por haber fallado las condiciones suspensivas contenidas en el contrato de promesa de compraventa, argumentando que no ha cumplido el promitente comprador las condiciones suspensivas en el plazo de 120 días, prorrogables a 135 días, contemplado en la



Foja: 1

Cláusula Sexta del Contrato, por lo que, en suma, no existiendo obligación, no puede existir incumplimiento;

B) En subsidio, en caso de considerarse que la obligación de suscribir el contrato compraventa definitivo sí nació, opuso la excepción de contrato no cumplido, fundado en los incumplimientos señalados al contestar las acciones principales de cumplimiento forzado e indemnización.

Por otro lado, **en cuanto a la aplicación de la cláusula penal compensatoria** que pretende el actor, por la suma de \$201.250.000, en base a lo señalado en la Cláusula Décima del Contrato del Promesa, **opuso las siguientes defensas y excepciones:**

A) La inexistencia de la obligación de pagar la multa contractual compensatoria, debido a que las condiciones suspensivas no se cumplieron, fallaron irremediablemente, por lo que tampoco serán cumplidas en el futuro, agregando que el Contrato es claro en señalar en su Cláusula Décima que las multas contractuales únicamente son exigible por la parte diligente, únicamente en el caso que las condiciones se hayan cumplido;

B) En subsidio, en caso de considerarse que la obligación de pagar la cláusula penal compensatoria sí nació, se opone la excepción de contrato no cumplido, fundado en los incumplimientos ya detallados al contestar las acciones principales de cumplimiento forzado e indemnización.

Petitorio de la contestación de las acciones subsidiarias de resolución de contrato e indemnización de perjuicios: solicitó que se rechacen en todas sus partes, atendidas todas las defensas opuestas a lo largo de su presentación y la excepción de inexistencia de la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo y de pagar la cláusula penal compensatoria; y, en subsidio, rechazarla en mérito de la excepción de contrato no cumplido respecto del



Foja: 1

incumplimiento de la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo, y de pagar la cláusula penal compensatoria; todo lo anterior, con expresa condena en costas.

III.- Reseña de la demanda reconvencional:

Al respecto, señaló expresamente que su parte interpone “demanda reconvencional de terminación de contrato con indemnización de perjuicios” de conformidad al artículo 1489 del Código Civil, en contra del actor principal, ya individualizado, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho que se reproducen a continuación:

Preliminarmente, sostuvo que, de los hechos expuestos en lo principal de su presentación, ha quedado meridianamente claro que fue el Sr. Raúl Salas, en su calidad de promitente comprador, quién incumplió el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes, y en particular incumplió negligentemente la obligación de subdividir el Fundo Miraflores, así como también la obligación de obtener los roles ante el SII, ambos deberes que el Contrato ponía expresamente a su cargo, agregando que ambos trámites eran esenciales -requisitos legales- para que se firmara la compraventa definitiva, y al no haberse cumplido dichas condiciones suspensivas dentro del plazo estipulado, éstas fallaron, frustrando el nacimiento de la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo.

Indicó que las infracciones contractuales imputadas provocaron perjuicios directos, ciertos y previsibles a Agrícola Cura, la cual, a raíz de no haber percibido el precio de la compraventa definitiva en el plazo pactado, se vio impedida de ejecutar el plan de aumento de producción de cerezas, por el cual precisamente había decidido desprenderse de parte del Fundo Miraflores.

En cuanto a los antecedentes de hecho, señaló que, por razones de economía procesal, da por expresamente reproducidos todos los



Foja: 1

hechos expuestos en lo principal de su presentación, en particular, aquellos relacionados a la negociación, celebración, términos, condiciones y ejecución del Contrato de Promesa de Compraventa.

En lo tocante a las infracciones contractuales del Sr. Salas al Contrato de Promesa de Compraventa, sostuvo que las obligaciones infringidas por él son en esencia: i) la obligación de subdividir el Fundo Miraflores ante la Dirección de Obras Municipales u otro organismo competente; ii) la obligación de obtener los roles de las propiedades objeto de la división ante el Servicio de Impuestos Internos; y, iii) la buena fe contractual.

En cuanto al incumplimiento del Sr. Salas de su obligación de subdividir el Fundo Miraflores, alegó que la Cláusula Sexta del Contrato establecía que el plazo del mismo era 120 días, prorrogables a 135 días, y luego enumeraba cuatro condiciones que debían cumplirse dentro de dicho plazo, citando la referida Cláusula Sexta del Contrato y la Cláusula Primera N° 3 del mismo, estimando que de ellas fluye que la obligación de la cual era responsable el promitente comprador, era la de subdividir el Fundo Miraflores ante la DOM de la comuna de Rengo, dentro del plazo de 120 días, prorrogable a 135 días, desde la celebración del Contrato de Promesa, es decir, el plazo para subdividir, incluyendo la prórroga de 15 días, era el 8 de abril de 2019, sin embargo dicho plazo, en su concepto, no fue respetado en lo más mínimo por el Sr. Salas, quien negligentemente dejó pasar prácticamente todo el plazo sin hacer siquiera una gestión útil tendiente a la obtención de la subdivisión ante el organismo correspondiente.

Señaló que con fecha 22 de noviembre de 2018, se celebró el Contrato de Promesa de Compraventa, iniciándose el cómputo del plazo de 120 días, prorrogables a 135 días, para que las condiciones suspensivas se cumplieran; luego, con fecha 4 de diciembre de 2018, el Sr. Raúl Salas ingresó la solicitud de subdivisión ante la DOM de la



Foja: 1

Municipalidad de Rengo; enseguida, el 6 de diciembre de 2018, la DOM de Rengo emitió un acta de observaciones y reparos, uno de los cuales fue precisamente señalar que aquél no era el organismo competente para subdividir predios rurales, como indicó al contestar la demanda principal; a continuación, con fecha 30 de enero de 2019, el Sr. Joaquín Edgardo Cura envía un email al abogado del Sr. Raúl Salas señalando que no ha tenido noticias luego de los reparos emitidos por la DOM de Rengo, y que ya van en el día 100 de suscrita la promesa; posteriormente, con fecha 28 de febrero de 2019, el abogado del Sr. Raúl Salas –Sr. Juan Carlos Méndez- envió un correo electrónico, señalando todas las etapas que aún quedaban para cumplir con la subdivisión, reconociendo que el plazo era muy acotado y, en consecuencia, solicitando un prórroga de carácter voluntaria de 90 días; luego, con fecha 12 de marzo de 2019, esto es, a sólo 10 días de que venciera el plazo de 120 días, el mismo abogado del Sr. Salas, reiteró su requerimiento de adecuación del plazo de la promesa en consideración de la presentación del expediente del SAG; enseguida, con fecha 3 de abril de 2019, esto es, ya vencido el plazo de 120 días, y faltando 5 días para el vencimiento del plazo prorrogado, el demandado reconvencional presentó la nueva solicitud ante el organismo competente, esto es, el Servicio Agrícola y Ganadero de Rancagua; con fecha 8 de abril de 2019, el día del vencimiento del plazo, su parte envió un email informando al Sr. Salas que había incumplido el Contrato.

Alegó que el Sr. Salas y sus asesores se demoraron prácticamente 4 meses en presentar la nueva solicitud de subdivisión ante el SAG, por lo que, en su concepto, negligentemente dejaron pasar el plazo estipulado en la Cláusula Sexta del Contrato sin hacer gestiones útiles ante los organismos competentes, a pesar de lo cual solicitaron prórrogas voluntarias a los actores reconvencionales, por 100 días adicionales al plazo pactado en el Contrato, y después que su parte rechazó las solicitudes de prórroga voluntaria, el demandado



Foja: 1

reconvencional presentó una medida prejudicial precautoria y la demanda de autos, apoyándose en una torcida interpretación del Contrato que jamás había esbozado, argumentando que el plazo era de 270 días, pero, en su opinión, si ese hubiese sido el plazo negociado, el Sr. Salas no habría solicitado prórrogas voluntarias en febrero y marzo de 2019, modificando sus propios actos para crear, en su opinión, un caso en contra de su parte, lo que calificó de mala fe.

En cuanto al incumplimiento del Sr. Salas de su obligación de obtener los roles de avalúo ante el Servicio de Impuestos Internos, alegó que, dado que debía cumplirse con posterioridad a la subdivisión del Fundo Miraflores, resulta evidente que, al no alcanzar a gestionar el primer trámite, el Sr. Salas mucho menos podría alcanzar a cumplir esta segunda obligación dentro del plazo estipulado en el Contrato.

En cuanto al incumplimiento del Sr. Salas de su obligación ejecutar el Contrato de Promesa de buena fe, de conformidad al artículo 1546 del Código Civil, expuso que las conductas atribuibles al demandando reconvencional riñen gravemente con la buena fe contractual, dado que a pesar de haber pactado el plazo de 135 días en el Contrato, de conocer lo relevante que era para su parte que se respetara dicho plazo, y aun cuando durante la ejecución del Contrato demostró entender que el plazo era aquél, al caer en incumplimiento el Sr. Salas modificó su interpretación, y presentó sendas acciones judiciales en contra de su parte.

En cuanto a los daños que los incumplimientos contractuales del Sr. Raúl Salas ha irrogado a Agrícola Cura, refirió que, como señaló al contestar la demanda principal, su parte desde el año 2014 decidió producir principalmente cerezas en el Fundo Miraflores, atendido que la producción de cerezas chilenas se encuentra desde hace algunos años con una creciente demanda que viene primordialmente de China, por lo que Agrícola Cura decidió ampliar su plantación de cerezas de 2 hectáreas al año, a 45 hectáreas al año, y para materializar esta fuerte



Foja: 1

inversión, Agrícola Cura requería desembolsar cuantiosas sumas de dinero en un corto período de tiempo, por lo que, en definitiva, Agrícola Cura decidió enajenar parte de su principal activo fijo (franja poniente del Fundo Miraflores), a fin de obtener la liquidez inmediata y suficiente para ejecutar el plan de inversión antes descrito, antes del mes de agosto de 2019, fecha límite, pues sólo se puede plantar hasta antes del inicio de la brotación, agregando que todo lo anterior fue puesto en conocimiento del demandado reconvencional durante el transcurso de las negociaciones y que su parte fue particularmente enfática durante la negociación del Contrato, en la determinación de un plazo que no fuera muy extenso, que le permitiera contar con el dinero del precio de la compraventa con la antelación necesaria para comprar las plantas de cerezas y realizar los estudios técnicos antes del agosto de 2019, pero en definitiva las conductas negligentes no permitieron de modo alguno cumplir con el plazo pactado.

Expuso que, así, el incumplimiento contractual imputable a la negligencia del demandado reconvencional provocó que Agrícola Cura no pudiera contar con el dinero para ejecutar su plan de inversión, esto es, para cerrar a tiempo la compra de las plantas de cerezas, hacer los estudios agronómicos de las plantas y, en definitiva, alcanzar la época correcta del año para que el árbol fuera cultivado, cuestión que como se demostrará, debía efectuarse a todo evento antes del mes de agosto de 2019, por lo cual perdió un año de producción de cerezas correspondientes a 45 hectáreas.

Señaló que, para determinar el valor del daño económico, se hace necesario describir el proceso de valorización de utilidad de una unidad productiva, que en este caso es una hectárea de cereza, y caracterizar las variables que participan en el proceso, en relación a ingresos y costos.

Indicó que, primero, en relación a los ingresos de venta de las cerezas, las variables consideran una producción escalonada,



Foja: 1

logrando el árbol una madurez al quinto año de plantado, donde se considera una producción de 9.000 kilos generada por cerca de 1.082 árboles, lo cual corresponde a un año de producción a total capacidad, y toda la posible producción entre el año cero y el año cuatro se castiga al cien por ciento, para hacer un análisis lo más conservador posible.

Indicó que, explicadas las variables anteriores, y de acuerdo a la liquidación de la temporada 2019 entregada por la compañía que compra las cerezas a Agrícola Cura (Uniffruti), el precio por venta de exportación, ponderado entre el peso relativo de los kilos producidos y el precio de venta por variedad (Lapins, Santina y Rainier), fue de USD \$ 5.8, agregando que el rendimiento de exportación promedio ponderado fue de 89%, y para simplicidad, se asume que el 11% restante de ventas en mercado local se castigan totalmente y que todos los ingresos son en términos reales.

Argumentó que, en suma, la venta del 89% de 9.000 kilos a un precio de USD \$5.8 habría generado un ingreso por venta a Agrícola Cura de USD \$46.450 al quinto año (año de madurez del árbol).

Por otra parte, en relación a los costos de producir las cerezas, expresó que, de acuerdo al contrato de compra de plantas que Agrícola Cura estaba por celebrar con Univiveros (proveedor de las plantas de cerezas), el precio por unidad ascendía a USD \$6.85 + IVA, y esto era precisamente parte del plan de inversión frustrado por los incumplimientos que alega.

Mencionó que otros costos adicionales de producir cerezas lo representan las actividades de implantación (fletes del árbol, implantación, insumos, riego tecnificado), los cuales ascienden a un monto bruto aproximado de USD \$11.000 por hectárea.

Indicó que los costos variables son los únicos relevantes para este análisis, pues dado que se considera que el plan de inversión de



Foja: 1

Agrícola Cura continuará los años venideros, los costos de implantación serán incurridos de todas maneras.

Señaló que, por otro lado, según se evidencia objetivamente de los asientos contables de la Agrícola, los costos anuales de mantención de estos frutales (que comprenden los costos asociados a riego, cosecha, insumos, herbicidas y mano de obra) ascienden a USD \$6.150 por hectárea.

Por otra parte, argumentó que, dado que los ingresos están en el futuro, se debe traer éstos a valor presente, aplicando una tasa de descuento relevante, y la lógica económica es que un dólar hoy vale más que un dólar de mañana, esto porque existe inflación que resta valor a las monedas y porque hay incertidumbre sobre recibir ese dólar, agregando que el valor presente se calcula como el monto total a recibir en un periodo N futuro dividido por el factor de descuento ($1 + \text{tasa de descuento}$, todo elevado a N), y la tasa que usa es de 15%, equivalente al retorno mínimo esperado sobre el patrimonio.

Manifestó que, por último, la determinación del daño económico provocado a Agrícola Cura, producto de haber perdido un año de producción de cerezas a raíz del incumplimiento imputable al Sr. Salas, se calcula por medio de la aplicación de una fórmula que combina los tres factores anteriores, y, en concreto, si se suman todos los ingresos por venta, y se restan todos los costos -ambos arriba mencionados-, al quinto año se recibirá una utilidad de USD \$40.300 por hectárea, utilidad a la cual se le debe descontar una tasa de 15% mediante la fórmula financiera del valor presente (flujo de caja en el periodo N dividido por el factor de descuento, que equivale a $1 + \text{tasa de descuento}$, todo elevado a N), y el resultado de la aplicación de la referida fórmula consiste en que el valor presente es de aproximadamente USD \$20.000 por hectárea.

Alegó que, en conclusión S.S., considerando que el plan de producción de cerezas de Agrícola Cura que no pudo llevarse a cabo a



Foja: 1

raíz del incumplimiento atribuible al Sr. Salas, tenía contemplada la producción de 45 hectáreas, y que la utilidad calculada anteriormente ascendía a USD \$20.000.- por hectárea, estimó que el monto del daño provocado a la demandante reconvencional asciende a USD \$900.000, equivalente al tipo de cambio actual a \$630.000.000, y ese es el monto que exige como indemnización.

A continuación, citó el artículo 1489 del Código Civil, indicando que los hechos narrados en este libelo constituyen una infracción y desconocimiento del contrato en su esencia.

Petitorio de la demanda reconvencional. Solicitó, expresamente, que en definitiva se declare:

1º Que el Sr. Raúl Salas Suazo incumplió culpablemente las obligaciones del Contrato de Promesa de Compraventa;

2º Que atendidos los incumplimientos referidos en el numeral 1, se termina el Contrato de Promesa de Compraventa objeto del presente juicio;

3º Que el Sr. Raúl Salas Suazo ha incurrido en responsabilidad contractual respecto a nuestro representado Agrícola Joaquín Edgardo Cura y Cía.;

4º Que a causa de esa responsabilidad, don Raúl Salas Suazo debe ser condenado a pagar a Agrícola Joaquín Edgardo Cura y Cía. los perjuicios que su incumplimiento le han causado, los cuales ascienden a la suma de \$630.000.000.-, o la suma mayor o menor que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso;

5º Que la suma anterior sea ordenada a pagar con intereses corrientes desde que se hicieron exigibles a favor de Agrícola Joaquín Edgardo Cura y Cía. hasta el íntegro pago conforme lo ordene la sentencia definitiva, o de la forma que el Tribunal lo estime en derecho procedente;



Foja: 1

6° Que se condena en costas al demandado reconvencional.

En folio 24, **la demandante principal evacuó la réplica**, argumentando que toda la relación de los hechos de los apoderados de la contraria en ningún caso explican el sentido del número “Tres” y “Cuatro” de la cláusula séptima del contrato de promesa que vincula a las partes, conforme a las cuales, en su concepto, de no cumplirse las condiciones de subdivisión y asignación de roles a las que he hecho referencia en el plazo de 135 días, y no existiendo derecho a prórroga, el precio de la compraventa se modificaba, y en definitiva, se reajustaba de acuerdo a la variación de la unidad de fomento de la fecha de la promesa ya citada (22 de noviembre de 2018), a la fecha de suscripción del contrato prometido, es decir, se alzaba el precio en perjuicio del promitente comprador de no verificarse las condiciones en los plazos señalados o sus prórrogas si procedieran, sin embargo, la promesa de compraventa de manera inequívoca estableció que las condiciones se tendrían por fallidas de no verificarse ellas en el plazo de 270 días desde la fecha de suscripción del contrato (22 de noviembre de 2018), a pesar de lo cual, la contraria desconoce el contenido de las cláusulas citadas precedentemente e incluso funda su escrito de contestación en un concepto inexistente en el contrato de promesa y que denomina “Prórroga voluntaria”, señalando que en la promesa en comento no existe dicho concepto.

En folio 24, asimismo, la demandante principal opuso una excepción dilatoria en contra de la acción reconvencional dirigida en su contra, la que fue desestimada en resolución de folio 5 del cuaderno de excepciones dilatorias, contra la cual no se interpusieron recursos.

En folio 26 del cuaderno principal, **la demandada principal evacuó la réplica**, en la cual alegó que la demanda principal y subsidiaria carece de argumentos, pues la contraria, en su concepto, no pudo hacerse cargo en su réplica de las diversas defensas y



Foja: 1

excepciones opuestas a sus acciones, pasando a continuación a enumerar las defensas y excepciones ya reproducidas con antelación, estimando en definitiva, que en la réplica no se controvirtieron los hechos ni el derecho que fundaron las excepciones opuestas a las demandas principal y subsidiaria.

Por otro lado, señaló que no es efectiva la afirmación que realizó el actor en su réplica, relativa a que su parte demandada desconoce el contenido de la cláusula séptima números 3 y 4 del contrato de promesa, por cuanto, a su entender, de la lectura de la contestación de la demanda principal, se advierte que su parte dio una pormenorizada explicación acerca de las todas las cláusulas relevantes del Contrato de Promesa de Compraventa aplicables al conflicto de autos, remitiéndose al Capítulo II, Sección B, párrafos 40 y siguientes de la Contestación Principal.

Además, señaló que es incorrecto el argumento de la contraria, por medio del cual señala que el concepto de prórroga voluntaria sería inexistente en el contrato, alegando que su parte demandada se refiere a prórroga voluntaria en oposición a las “prórrogas sucesivas obligatorias”, concepto que se encuentra estipulado en el número “Cuatro” de la Cláusula Séptima, y regulado en los numerales “Uno” y “Dos” de la misma cláusula.

Estimó que la contraria pretende convencer de que en el Contrato se pactaron “prórrogas obligatorias a todo evento”, lo cual no se condice con la letra ni el espíritu del Contrato, y haría inútil el plazo pactado en la Cláusula Sexta de 120 días prorrogables a 15 días, agregando que dicha interpretación es, en su concepto, torcida, y choca con los propios actos del demandante principal, pues fue él mismo quien, los meses de febrero y marzo de este año, solicitó una prórroga de 100 días cuando se estaba acercando el vencimiento del plazo de 120 días pactado en el Contrato, lo que no habría sido necesario de haberse pactado “prórrogas obligatorias a todo evento”.



Foja: 1

En folio 28, **la demandada reconvencional contestó el libelo interpuesto por esa vía en su contra**, solicitando su total rechazo, con costas, en virtud de los fundamentos que se reproducen a continuación:

Sostuvo que los argumentos e imputaciones de la demanda reconvencional son falsos, los que deberán ser probados, citando los artículos 1547 y 1698 del Código Civil, negando que los hechos alegados por la demandante reconvencional sean reales y que tuvieran o pudiesen tener el alcance, significado y efectos de hecho y de derecho que ella les atribuye.

En cuanto a los antecedentes generales de esta discusión reconvencional, reiteró los mismos antecedentes de hecho en que fundó sus acciones principales, que originaron este juicio, estimando que, en definitiva, de acuerdo con el contenido del contrato de promesa sub lite, de no cumplirse las condiciones relativas a la subdivisión y asignación de roles en el plazo de 135 días, y no existiendo derecho a prórroga, el precio de la compraventa se modificaba, y en definitiva, se reajustaba de acuerdo a la variación de la unidad de fomento de la fecha de la promesa ya citada (22 de noviembre de 2018), a la fecha de suscripción del contrato prometido, es decir, se alzaba el precio en perjuicio del promitente comprador de no verificarse las condiciones en los plazos señalados o sus prórrogas si procedieran, agregando que la promesa de compraventa de manera inequívoca estableció que las condiciones se tendrían por fallidas de no verificarse ellas en el plazo de 270 días desde la fecha de suscripción del contrato (22 de noviembre de 2018).

Por otro lado, alegó que, en su concepto, la interpretación que efectúa la contraria respecto de los plazos del contrato de promesa, no encuentra sustento alguno en la propia convención, pues los apoderados de la contraria en ningún caso explican el sentido del número “Tres” y “Cuatro” de la cláusula séptima del contrato de



Foja: 1

promesa que vincula a las partes, por cuanto, de no cumplirse las condiciones de subdivisión y asignación de roles en referencia, dentro del plazo de 135 días, y no existiendo derecho a prórroga, el precio de la compraventa se modificaba, y en definitiva, se reajustaba de acuerdo a la variación de la unidad de fomento de la fecha de la promesa ya citada (22 de noviembre de 2018), a la fecha de suscripción del contrato prometido, es decir, se alzaba el precio en perjuicio del promitente comprador de no verificarse las condiciones en los plazos señalados o sus prórrogas si procedieran, añadiendo que la promesa de compraventa de manera inequívoca estableció que las condiciones se tendrían por fallidas de no verificarse ellas en el plazo de 270 días desde la fecha de suscripción del contrato (22 de noviembre de 2018), reiterando que, en su opinión, la contraria desconoce el contenido de las cláusulas citadas precedentemente y funda su escrito de contestación (sic) en un concepto inexistente en el contrato de promesa y que denomina “Prórroga voluntaria”, el que, en su opinión, no existe en la promesa.

Expresó que su parte ha instado por el cumplimiento de la promesa en virtud una serie de gestiones, a saber: A. Encargar el informe de títulos de los inmuebles prometidos comprar; B. Contratar arquitecto a fin de solicitar la subdivisión del predio; C. Ingresar a la Dirección de Obras Municipales de la comuna Rengo, la respectiva solicitud de subdivisión; D. Con posterioridad a diversas reuniones en la citada Dirección de Obras Municipales, ingresar una nueva solicitud de subdivisión en el Servicio Agrícola Ganadero, por temas técnicos.

Indicó que, sin perjuicio de lo expuesto, el demandante reconvencional se intentó frustrar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la referida promesa, y es en virtud de lo señalado precedentemente, que su parte demandó el cumplimiento forzado del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios en estos autos.



Foja: 1

En cuanto **a las defensas y excepciones de fondo opuestas contra la demanda reconvencional**, las enumeró del modo que sigue: (i) estimó que las obligaciones del demandado reconvencional en relación al citado contrato de promesa han sido cabalmente cumplidas; (ii) que ha sido la demandante reconvencional quien ha incumplido flagrantemente el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; (iii) que ha sido precisamente la demandante reconvencional la que por medios de actos que constan en instrumentos públicos, ha hecho uso de medios ilícitos para que las condiciones de la respectiva promesa no puedan cumplirse e impidiendo que terceras personas de cuya voluntad depende en parte su cumplimiento (Servicio Agrícola Ganadero) no coopere con él; (iv) y que, como consecuencia de lo señalado anteriormente, las condiciones de la referida promesa se encuentran cumplidas conforme al inciso final del artículo 1481 del Código Civil, por lo que mal podría prosperar la terminación del contrato con la indemnización de perjuicios reclamada por la demandante reconvencional; (v) que, asimismo, de conformidad al artículo 1552 del Código Civil, es improcedente la indemnización de perjuicios reclamada, al haber sido la demandante reconvencional la que ha incumplido sus obligaciones; (vi) y que, además, en su concepto, la cuantificación de los perjuicios efectuada por la demandante reconvencional es a todas luces desproporcionada y omite señalar que dichos perjuicios fueron avaluados en el contrato de promesa de compraventa, específicamente en la cláusula décima de dicho contrato, en un monto ascendente a \$201.250.000 y que corresponde a la cláusula penal compensatoria pactada por las partes, agregando que, en consecuencia, el monto consignado en la demanda reconvencional y que asciende a \$630.000.000 es contrario a las estipulaciones del propio contrato, y revela la improcedencia absoluta de las pretensiones de la contraria.



Foja: 1

En cuanto a los incumplimientos contractuales de su contendora, expuso que la promesa de marras se celebró el 22 de noviembre de 2018, y para que las condiciones de la referida promesa se tuvieran por fallidas, se pactó un plazo de 270 días corridos, contados desde el 22 de noviembre de 2018, por lo cual el plazo para cumplir las condiciones de la respectiva promesa vence irremediabilmente el día lunes 19 de agosto de 2019, sin perjuicio de lo cual, con fecha 2 de abril de 2019 (día 129 desde la fecha de suscripción de la promesa), Martín Cura Muñoz, abogado e hijo del representante legal de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, por correo electrónico dirigido a uno de los abogados del demandado reconvencional, y evidenciando, en su concepto, mala fe, le expuso que: (i) el plazo para celebrar la compraventa vencería irremediabilmente el día 8 de abril, es decir, al día 135 desde la fecha de suscripción del contrato de promesa tantas veces mencionada; y (ii) luego, le expuso que únicamente concederían una prórroga en la medida que se reajustara en unidades de fomento, y en un 20% el precio fijado en la ya mencionada promesa de compraventa, agregando que, adicionalmente, debería pagar nuestro representado, 650 unidades de fomento por costos asociados a la cosecha del año 2019.

Estimó que, de esa forma, la contraria, por medio de su abogado, en una interpretación errada, a su juicio, del contrato de promesa, pretenden que su parte pague adicionalmente a lo convenido las siguientes sumas: (i) \$402.400.000 (cuatrocientos dos millones cuatrocientos mil pesos) aproximadamente, y que corresponderían al “reajuste” del precio convenido originalmente, y (ii) \$17.941.592 (diecisiete millones novecientos cuarenta y un mil quinientos noventa y dos pesos) aproximadamente, y que correspondería a la mantención y producción para cosecha 2019.

Expresó que el hecho de no haberse finiquitado la gestión de subdivisión y asignación de roles al día 135 de celebrada la promesa, únicamente habilitaba a la contraria a requerir el reajuste del precio



Foja: 1

conforme a la variación de la unidad de fomento, entre la fecha de la promesa de compraventa y el contrato definitivo, siempre y cuando no se hubiere generado una prórroga en favor del promitente comprador, por lo que la contraria, en virtud del citado correo electrónico de fecha 2 de abril de 2019, incumple abiertamente el contrato, e intenta modificarlo unilateralmente con condiciones que, a su juicio, revelan su mala fe, circunstancia que denomina “primer incumplimiento contractual”.

Señaló que, sin perjuicio de ese primer incumplimiento contractual, con fecha 8 de abril de 2019 (día 135 desde la fecha de suscripción de la promesa, es decir, estando vigente el contrato aún bajo la interpretación de la demandante reconvencional, Martín Cura Muñoz, abogado e hijo del representante legal de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, envía correo electrónico al demandado reconvencional, señalando lo siguiente: (i) que, el promitente comprador incumplió su obligación de subdividir el predio, la que debía cumplir en virtud de un mandato especial gratuito e irrevocable, contenido en la cláusula sexta de la ya citada promesa de compraventa; y que (ii) en consecuencia, se encontraba fallida la condición relativa a la subdivisión, no existiendo obligación alguna de suscribir el contrato de compraventa prometido.

Alegó que el caso de su parte es diametralmente opuesto al de la contraria, en cuanto al cumplimiento de la referida convención, por cuanto: (i) el informe de títulos fue efectuado conforme mandataba la promesa, a requerimiento de su parte, (ii) su parte contrató los servicios del arquitecto Carlos Mancilla Muñoz, Diplomado en Tasación Inmobiliaria de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y perito judicial de la nómina de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, para solicitar la subdivisión del Fundo Miraflores; (iii) que así las cosas, con fecha 4 de diciembre de 2018, su parte ingresó la solicitud de subdivisión a la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Rengo, a la que se le asignó el número 379/2018; (iv) y



Foja: 1

que con posterioridad a diversas reuniones en la citada de Dirección de Obras Municipales, su parte debió ingresar una nueva solicitud de subdivisión, con fecha 3 de abril de 2019, esta vez en el Servicio Agrícola Ganadero, solicitud a la cual se le asignó el número 200-105.

Manifestó que, sin perjuicio de lo anterior, estimó que es una prueba irrefutable de la mala fe de la contraria, que con fecha 9 de mayo de 2019, don Joaquín Edgardo Cura Osorio, en representación de la sociedad Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía, compareció ante el Servicio Agrícola y Ganadero de Rancagua, efectuando una presentación en el expediente 200-105 (y que corresponde a la subdivisión del Fundo Miraflores), en la que, manifestó su voluntad de no continuar el trámite, y el hecho de haber revocado el mandato conferido a ese efecto a nuestro representado, en la cláusula sexta del contrato de promesa, lo cual fue informado a su parte por Ord. 662/2019, suscrito por el señor Claudio Aliaga Cornejo, Jefe (s) Oficina Sectorial Rancagua del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 9 de mayo del presente, por lo cual, concluyó que don Joaquín Edgardo Cura Osorio y su sociedad, se han valido de medios ilícitos para que las condiciones de la promesa no puedan cumplir, agregando que los actos de la contraria impiden al Servicio Agrónomo Ganadero cooperar en lo que a dicho organismo correspondía, en relación a la solicitud de subdivisión del Fundo Miraflores.

A continuación, citó el inciso segundo del artículo 1481 del Código Civil, alegando que es plenamente aplicable a una convención como la promesa de compraventa suscrita entre las partes, conforme a lo prescrito en el artículo 1493 del Código Civil, estimando en definitiva que la actora reconvencional ha procurado que las condiciones de la promesa de compraventa ya citadas no se verifiquen, motivo por el cual se encuentran cumplidas.



Foja: 1

Enseguida, **alegó la improcedencia de los perjuicios demandados**, al tenor del artículo 1552 del Código Civil, argumentando que, al haber incumplido la demandante reconvencional obligaciones sustanciales del contrato de promesa, no se encuentra habilitada para reclamar su terminación y, de conformidad al artículo 1552 del Código Civil, tampoco para demandar perjuicios, citando jurisprudencia sobre el particular, en torno a la imposibilidad de demandar perjuicios de aquella parte que ha incumplido sus obligaciones contractuales.

En lo relativo a la cuantificación de los perjuicios efectuada por la actora reconvencional, alegó que, en su concepto, la contraria olvida la valuación anticipada convenida entre las partes en la cláusula décima del citado contrato de promesa, desconociendo lo preceptuado por el artículo 1536 del Código Civil, y que constituye un antecedente adicional acerca de la improcedencia absoluta de la demanda reconvencional de autos.

En cuanto al derecho sustantivo, citó los artículos 1438, 1481, 1489, 1546, 1547, 1560, 1698, todos del Código Civil.

Petitorio de la contestación de la demanda reconvencional: solicitó su total rechazo, con expresa condena en costas.

En folio 30, la **actora reconvencional evacuó la réplica**, reiterando los argumentos de hecho y de derecho sostenidos en su demanda reconvencional, y solicitando también tener presente además, que la contestación de la demanda reconvencional es una mera repetición de sus escritos anteriores y no se hace cargo de ninguno de los argumentos de hecho y de derecho que sostienen la pretensión de su parte, planteada por vía reconvencional, agregando que su contendora intentó esbozar una nueva defensa, argumentando que la indemnización de perjuicios pretendida por su parte no procede por haberse pactado en el contrato una cláusula penal compensatoria, lo cual, a su entender, es equivocado, por cuanto el artículo 1536 del Código Civil, invocado al efecto por su oponente, no tiene relación



Foja: 1

alguna con lo que pretende sostener, pues en caso prescribe que, de existir cláusula penal compensatoria, la parte no puede exigir la indemnización de perjuicios, añadiendo que el artículo 1543 del Código Civil prohíbe pedir conjuntamente la indemnización de perjuicios y la pena, pero sí permite a la parte de un contrato, en el cual se haya estipulado una cláusula penal, pretender alternativamente –a su arbitrio– la indemnización de perjuicios o la pena, y en este caso su parte ha demandado únicamente la indemnización de los perjuicios por el incumplimiento del Contrato de Promesa, y no ha demandado la cláusula penal conjunta ni alternativamente a la indemnización de perjuicios, por lo que el argumento del Sr. Raúl Salas no tiene asidero.

En folio 32, **la demandada reconvencional evacuó la dúplica**, reiterando en todas sus partes los argumentos de hecho y fundamentos de derecho expuestos en la contestación de la demanda reconvencional y, en definitiva, no añadió nuevas alegaciones ni modificó sustancialmente elementos de la discusión iniciada por vía reconvencional.

En folio 33, se citó a las partes al **comparendo de conciliación**, notificado en folios 34 y 35, y celebrado en folio 38, con la asistencia de los apoderados de ambas partes, entre quienes, previo llamado del Tribunal, no se produjo conciliación.

En folio 41, se dictó la **interlocutoria de prueba**, notificada a las partes en folios 43 y 44, contra la cual la demandada principal interpuso en folio 48 recursos de reposición y apelación subsidiaria, resueltos en folio 51 en el sentido de conceder la reposición y, en consecuencia, desestimar la concesión del recurso subsidiario, modificándose la interlocutoria impugnada en la forma allí indicada.

En folio 91, **se citó a las partes a oír sentencia**.

CONSIDERANDO:



I.- EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que en la audiencia de folio 68, la demandada principal opuso tacha contra el testigo de la demandante principal, don JUAN PABLO REYMOND MORANDÉ, singularizado en folio 45, por la causal del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, alegando que el testigo es imparcial por tener interés directo en el resultado del juicio, al declarar que el honorario de la sociedad de la cual es dueño en un 50% está supeditado a que se concrete la compraventa entre las partes, que es justamente el resultado que pretende la demandante principal, en caso que sea acogida su acción principal de ejecución forzada, solicitando en definitiva que se acoja la inhabilidad, con costas.

SEGUNDO: Que, al evacuar el respectivo traslado, la actora principal sostuvo que no existen antecedentes suficientes para configurar la causal de tacha, pues el testigo no ha señalado conocer la pretensión de su parte.

TERCERO: Que la causal en comento, contenida en el N° 6 del artículo 358 del Código del ramo, es aplicable a *“Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”*, interés que, en nuestro medio, la jurisprudencia entiende que se trata de un interés pecuniario actual, el cual, a partir de las declaraciones del testigo a las preguntas de tacha, se advierte que concurre en la especie, toda vez que señaló expresamente que es accionista de la sociedad R y S Compañía SpA, en un 50% de las acciones, empresa que es intermediador en el contrato de promesa suscrito entre las partes y en definitiva entre el comprador y vendedor, y en virtud de dicha intermediación obtendría un 2% del precio de la compraventa prometida, en caso de materializarse la compraventa definitiva, lo que corresponde al resultado de la acción principal de cumplimiento forzado, en caso que fuese acogida, es decir, existe una expectativa en el testigo, en orden



Foja: 1

a obtener un beneficio pecuniario por la compraventa prometida, el que sería obligatoriamente percibido por él, en caso de decretarse el cumplimiento forzado de la obligación de suscribir dicha compraventa, motivo por el cual se acogerá la tacha en comento, con costas.

CUARTO: Que, en la audiencia de folio 70, la demandante principal opuso tacha contra el testigo de la demandada principal, don FREDY EDGARDO CURA MUÑOZ, individualizado en folio 53, en virtud de las causales de los numerales 2 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Al respecto, en cuanto a la causal del N° 2 de dicho precepto, alegó que el testigo ha señalado expresamente ser hijo de don Joaquín Edgardo Cura Osorio, quien es demandado en autos, siendo descendiente directo de la parte demandada. En cuanto a la causal del N° 6 de la referida norma, argumentó que el testigo señaló ser socio de la compañía Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, como también que el resultado del juicio, en caso de acogerse la acción reconvencional intentada por la demandada principal, redundará en un beneficio para dicha sociedad, e incluso señaló que quiere que gane este litigio la mencionada persona jurídica.

QUINTO: Que, evacuando el respectivo traslado, la demandada principal solicitó el rechazo de las tachas, con costas, alegando, respecto de la primera causal invocada, que la lista de testigos fue presentada por la parte de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, y no por el co-demandado Joaquín Edgardo Cura Osorio, por lo cual no es hijo de la parte que solicitó su declaración, y, en lo tocante a la segunda causal invocada, que el interés pecuniario del testigo debe ser de entidad, en circunstancias que, si bien es socio de la sociedad agrícola en mención, solo lo es del 0,3% del capital social, lo cual es una participación simbólica que no configura el interés requerido, y el hecho que el testigo manifestó su apreciación subjetiva respecto de quién quiere que gane el juicio, eso, en su concepto, no puede configurar su inhabilidad.



Foja: 1

SEXTO: Que la causal del N° 2 del artículo 358 del Código del ramo es aplicable, según su texto expreso, a *“Los ascendientes, descendientes y hermanos ilegítimos, cuando haya reconocimiento del parentesco que produzca efectos civiles respecto de la parte que solicite su declaración”*, la cual, en concepto del Tribunal, se configura en la especie, al haber declarado expresamente el testigo que su padre es don Joaquín Cura Osorio, quien es precisamente uno de los demandados de autos, lo cual, además, se comprueba con el mérito del documento inobjettato acompañado en el N° 3 del escrito de folio 61, a lo cual se debe agregar que los dos demandados en este pleito obran de consuno, pues así han comparecido a él, motivos por los cuales se acogerá la tacha en comento.

SÉPTIMO: Que la causal del N° 6 del artículo 358 del Código procesal de la materia, es aplicable a *“Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”*, interés que, en nuestro medio, ha sido jurisprudencialmente entendido como un interés pecuniario actual, el cual, a partir de las declaraciones del testigo a las preguntas de tacha, se advierte que concurre en su caso, toda vez que admitió ser socio de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, empresa que, junto con el progenitor del testigo, ha sido demandada en este pleito, razones por las cuales se acogerá la tacha en referencia.

OCTAVO: Que en la audiencia de folio 70, la demandante principal opuso tacha contra el testigo de la demandada principal, don MATIAS EDGARDO CURA MUÑOZ, individualizado en folio 53, en virtud de la causal del N° 2 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, alegando que el testigo ha dicho expresamente ser hijo de don Joaquín Edgardo Cura Osorio, quien ha sido demandado en autos, siendo descendiente directo de él.

NOVENO: Que la demandada principal, evacuando el respectivo traslado, solicitó el rechazo de la tacha, con costas, alegando que la



Foja: 1

lista de testigos fue presentada por la parte de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, y no por el co-demandado Joaquín Edgardo Cura Osorio, por lo cual no es hijo de la parte que solicitó su declaración.

DÉCIMO: Que la causal del N° 2 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil es aplicable, según su texto expreso, a *“Los ascendientes, descendientes y hermanos ilegítimos, cuando haya reconocimiento del parentesco que produzca efectos civiles respecto de la parte que solicite su declaración”*, la cual, en concepto del Tribunal, se configura en este caso, al haber manifestado expresamente el deponente que su padre es don Joaquín Cura Osorio, quien es precisamente uno de los demandados de este pleito, lo cual, además, se comprueba con el mérito del instrumento inobjettato acompañado en el N° 2 del escrito de folio 61, a lo cual se debe agregar que los dos demandados en este pleito obran de consuno, pues así han comparecido a él, motivos por los cuales se acogerá la tacha en comento.

UNDÉCIMO: Que en la audiencia de folio 77, la demandante principal opuso tacha contra el testigo de la demandada principal, don MARTÍN NICOLÁS CURA MUÑOZ, individualizado en folio 53, en virtud de las causales de los numerales 2 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Al respecto, en cuanto a la causal del N° 2 de dicho precepto, alegó que el testigo ha señalado expresamente ser hijo de don Joaquín Edgardo Cura Osorio, quien es demandado en autos, siendo descendiente directo de la parte demandada. En cuanto a la causal del N° 7 de la referida norma, argumentó que el testigo señaló tener una relación de “padre e hijo” con don Joaquín Edgardo Cura Osorio y ha compartido con él eventos tales como cumpleaños, navidades y vacaciones, lo que revela, en su concepto, una relación de íntima amistad entre ambos.



Foja: 1

DUODÉCIMO: Que, evacuando el respectivo traslado, la demandada principal solicitó el rechazo de las tachas, con costas, alegando, respecto de la primera causal invocada, que la lista de testigos fue presentada por la parte de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, y no por el co-demandado Joaquín Edgardo Cura Osorio, por lo cual no es hijo de la parte que solicitó su declaración, y, en lo tocante a la segunda causal invocada, que, por la misma razón, no puede tener amistad con la sociedad agrícola en comento, que fue la única que lo presentó como testigo, agregando que es incorrecto calificar los momentos que pasa el deponente con su padre como una relación de íntima amistad, pues dichos momentos nacen de la relación de padre e hijo que tienen, según declaró, y la relación de descendencia está regulada en el N° 2 del artículo 358 del Código en referencia, y no en la causal, a su juicio, erróneamente invocada en la especie.

DECIMOTERCERO: Que la causal del N° 2 del artículo 358 del Código de la materia es aplicable, según su texto expreso, a *“Los ascendientes, descendientes y hermanos ilegítimos, cuando haya reconocimiento del parentesco que produzca efectos civiles respecto de la parte que solicite su declaración”*, la cual, en concepto del Tribunal, se configura en este caso, al haber manifestado expresamente el deponente que su padre es don Joaquín Cura Osorio, quien es uno de los demandados de este juicio, lo cual, además, se comprueba con el mérito del instrumento inobjettato acompañado en el N° 1 del escrito de folio 61, a lo cual se debe agregar que los dos demandados en este pleito obran de consuno, pues así han comparecido a él, razones por las cuales se acogerá la tacha en comento.

DECIMOCUARTO: Que la causal del N° 7 del Código de Procedimiento Civil es aplicable a *“Los que tengan íntima amistad con la persona que los presenta o enemistad respecto de la persona contra quien declaren”*, agregando a continuación el legislador que *“La*



Foja: 1

amistad o enemistad deberán ser manifestadas por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias". Al respecto, se advierte en autos que el testigo ha declarado expresamente que con el demandado Sr. Cura Osorio, quien es su ascendiente directo, mantiene una relación de "padre e hijo", no de amistad, y, si bien puede existir algún grado de amistad entre ambos, en tanto personas humanas distintas que se relacionan entre sí, esa no corresponde a la naturaleza original de la relación entre ambos, y, a mayor abundamiento, el Tribunal estima que no se encuentra acreditado el carácter de "íntima" que tendría la supuesta relación de amistad invocada por la incidentista, motivos por los cuales se rechazará la tacha en cuestión, con costas.

II.- EN CUANTO A LAS ACCIONES PRINCIPALES DE CUMPLIMIENTO FORZADO E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

DECIMOQUINTO: Que don NICOLÁS MARINOVIC VIAL y ALBERTO POLETTE ZALDÍVAR, **en representación** de don RAÚL IGNACIO SALAS SUAZO, dedujeron acción de cumplimiento contractual forzado e indemnización de perjuicios, en contra de don JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO, **por sí y, además, en representación** de AGRÍCOLA JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO COMPAÑÍA, todos ya individualizados en autos, y, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que se reproducen en la parte expositiva de esta sentencia, a la cual el Tribunal se remite por economía procesal, solicitó que se acoja dicha pretensión principal, en los siguientes términos:

1. Declarando que la parte demandada ha incumplido culpablemente las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante, otorgado en virtud de escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2018 en la Notaría de Rengo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, de don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, repertorio 3085/2018.



Foja: 1

2. Declarando que la parte demandada debe vender a don Raúl Ignacio Salas Suazo, los inmuebles objeto del contrato de promesa individualizado en el número anterior, en los términos expresados en dicha convención, y que consisten en: (i) una parte (Lote Menor), resultante de la subdivisión de la propiedad inscrita a fojas 729, número 1044, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 1994; (ii) 20 acciones del Canal Población, consistentes en derechos de aprovechamiento de aguas, de propiedad de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía (sic), inscritos a fojas 108 número 130 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2005; (iii) 20 acciones del Canal Errázuriz, consistentes en derechos de aguas de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio Compañía (sic), con que se riega el resto de una propiedad raíz, denominada Fundo Miraflores, ubicada en la comuna de Rengo, provincia de Cachapoal, inscritos a fojas 64 número 98 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1994; y (iv) 29 litros de los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas, de uso consuntivo, ejercicio permanente y continuo, de propiedad de don Joaquín Edgardo Cura Osorio, correspondiente al pozo casa, ubicado en coordenadas UTM (metros) Norte: 6.193.356 y Este: 329.174, Datum Provisorio Sudamericano de 1956, escala 1:50.000, cada uno con radio de protección según el artículo 26 del Decreto 203 del Ministerio de Obras Públicas, inscritos a fojas 355 vuelta número 358 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2007.

3. Declarando que la parte demandada deberá pagar a don Raúl Ignacio Salas Suazo la suma de 3 unidades de fomento por cada día de retraso en la suscripción del contrato de compraventa prometido, considerándose que dicha convención pudo suscribirse a partir del día 9 de mayo de 2019, fecha en que los demandados se valieron de medios ilegítimos para que no se cumplieran las condiciones de la



Foja: 1

promesa de compraventa ya singularizada, en atención a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, y hasta la suscripción efectiva del contrato de compraventa, o desde el día que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, suma que corresponde a los perjuicios moratorios evaluados anticipadamente por las partes como cláusula penal.

4. Declarando que, sin perjuicio de haberse cumplido las condiciones de la promesa de compraventa suscrita entre las partes, de conformidad al inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, don Raúl Salas Suazo, en virtud del numeral 2° del artículo 1553 del Código Civil, podrá realizar en representación de los demandados todos los trámites tendientes a obtener la subdivisión del predio objeto del contrato de promesa ante el Servicio Agrícola y Ganadero o autoridad correspondiente, como aquellos relativos a la asignación de rol de avalúo en trámite de aquellos lotes resultantes de la subdivisión, en el Servicio de Impuestos Internos, así como aquellos tendientes al archivo del plano de subdivisión respectivo en el Conservador de Bienes Raíces de Rengo, pudiendo al efectos suscribir todas y cada una de las presentaciones necesarias a esos efectos.

5. Para el caso de que el Tribunal considere que no se han cumplido las condiciones de la promesa de compraventa de las partes, pero habiendo tenido por acreditado el incumplimiento culpable de los demandados, declarar que el tiempo pactado en la promesa para la celebración del contrato prometido se entendió suspendido desde el primer incumplimiento de dicha convención, es decir, desde el 2 de abril del año 2019, o aquella fecha que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, autorizando única y expresamente al demandante para que realice todas aquellas gestiones tendientes al cumplimiento de las condiciones pactadas, en representación de los demandados, conforme al numeral segundo del artículo 1553 del Código Civil, por el plazo restante para el cumplimiento de dichas condiciones.



6. Que se condene en costas a los demandados.

DECIMOSEXTO: Que la parte demandada principal contestó las acciones principales dirigidas en su contra, solicitando que se rechacen en todas sus partes, atendidas todas las defensas opuestas al respecto y la excepción de inexistencia de la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo y de pagar la cláusula penal moratoria; en subsidio, rechazarla en mérito de la excepción de imposibilidad de cumplimiento de la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo; en subsidio, rechazarla en mérito de la excepción de contrato no cumplido respecto de la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo y de pagar la cláusula penal moratoria; y, en subsidio, rechazarla acogiendo la excepción de inexistencia de la obligación pagar la cláusula penal moratoria por falta de oportunidad; todo lo anterior, con expresa condena en costas.

DECIMOSÉPTIMO: Que, de la lectura de los escritos de réplica y dúplica presentados, respectivamente, por la actora principal y la demandada principal, no se advierten nuevos antecedentes de hecho ni nuevas defensas y excepciones que las ya hechas valer por las partes.

DECIMOCTAVO: Que, del análisis del contenido de todos los escritos que componen la etapa de discusión, se advierte que son hechos pacíficos o no controvertidos entre las partes:

A) La existencia de un contrato de promesa celebrado entre las partes, con fecha 22 de noviembre de 2018, de acuerdo con el cual la demandada principal y demandante reconvenacional prometió vender al actor principal y demandado reconvenacional, entre otros, un inmueble denominado “Lote Menor”, de 35,1 hectáreas, resultante de la subdivisión del “Fundo Miraflores”, de propiedad de la promitente vendedora, en el precio de \$2.012.000.000, obligándose el promitente comprador, esto es, el actor



Foja: 1

principal y demandado reconvencional, a tramitar ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, la subdivisión de dicho inmueble a fin de obtener el “Lote Menor” objeto de la promesa y la futura venta, como también, ante el Servicio de Impuestos Internos, la obtención de los roles de avalúo provisorios de los predios resultantes de la subdivisión, pactándose, además, que la compraventa definitiva se celebraría dentro del plazo de 120 días, prorrogable en 15 días, a fin de finiquitar asuntos administrativos relativos a la subdivisión y obtención de roles, estableciéndose, además, un plazo máximo de 270 días, transcurrido el cual, las condiciones para el otorgamiento de la compraventa definitiva, se entenderían fallidas.

B) Que la parte demandada principal y demandante reconvencional, otorgó un mandato especial a la actora principal y demandada reconvencional, a fin de tramitar la subdivisión y obtención de roles señalada en el literal que antecede.

C) Que el día 4 de diciembre de 2018, el demandante principal y demandado reconvencional, ingresó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, la solicitud de subdivisión del predio sub lite.

D) Que con fecha 3 de abril de 2019, y previas observaciones de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, el demandante principal y demandado reconvencional ingresó al Servicio Agrícola y Ganadero, la solicitud de subdivisión del predio en comento.

E) Que con fecha 2 de abril de 2019, don Martín Cura envió un correo electrónico a la parte demandante principal y demandada reconvencional, expresándole que ésta había incumplido el contrato, por entender que dentro del plazo del



Foja: 1

contrato no se había logrado obtener la subdivisión del inmueble ni los roles provisorios de los lotes subdivididos.

F) Que con fecha 9 de mayo de 2019, la demandada principal y actora reconvencional, notificó al Servicio Agrícola y Ganadero la revocación del mandato conferido a su contraparte para tramitar la subdivisión predial en comento.

DECIMONOVENO: Que, del examen del proceso, se advierte que la controversia ventilada en autos por vía principal, radica, en cuanto a los hechos, en determinar las cláusulas, condiciones y estipulaciones del contrato de promesa celebrado por las partes; la existencia y contenido de la obligación de celebrar el contrato de compraventa prometido; la existencia y contenido de la obligación de pagar, en la especie, una cláusula penal moratoria o compensatoria; el cumplimiento dado por cada una de las partes a las obligaciones contraídas en el contrato de promesa, para la celebración del contrato definitivo prometido; y hechos o circunstancias que harían imposible el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido.

VIGÉSIMO: Que la demandante principal, y demandada reconvencional, aportó al proceso las siguientes pruebas:

I.- INSTRUMENTAL. En folios 52, 61 y 72 del cuaderno principal, en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial y en folio 2 del primer cuaderno de medida precautoria (Nº 2.0), acompañó los siguientes documentos, no objetados por sus oponentes:

1. Copia de escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaría de Rengo de don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, que contiene contrato de promesa de compraventa celebrada entre JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO, por sí y en representación de AGRÍCOLA JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO Y



Foja: 1

COMPAÑÍA, como promitentes vendedores, y don RAÚL SALAS SUAZO, como promitente comprador.

2. Copia de instrucciones notariales de fecha 22 de noviembre de 2018, N° 167, suscrita entre las partes del juicio para el Notario señalado precedentemente.
3. Copia de inscripción de fojas 729, N° 1044, del Registro de Propiedad del año 1994, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.
4. Copia de inscripción de fojas 108, N° 130, del Registro de Propiedad de Aguas del año 2005, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.
5. Copia de inscripción de fojas 64, N° 98, del Registro de Propiedad de Aguas del año 1994, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.
6. Copia de inscripción de fojas 355 vuelta, N° 358, del Registro de Propiedad de Aguas del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.
7. Copia de correos electrónicos fechados en abril de 2019.
8. Copia de documento titulado "Pre informe de títulos", referido al Lote A del Fundo Miraflores, comuna de Rengo, rol de avalúo 200-105.
9. Copia de comprobante de ingreso de solicitud de subdivisión, de fecha 4 de diciembre de 2018, N° 379, ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo.
10. Copia de acta de observaciones subdivisión N° 379-2018, emitida por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, con fecha 6 de diciembre de 2018.



Foja: 1

11. Copia de solicitud para subdivisión de predios, de fecha 3 de abril de 2019, presentada por don Raúl Ignacio Salas Suazo ante el Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Rancagua.
12. Copia de escritura pública de fecha 2 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría de Rengo de don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, referida a revocación de mandato.
13. Copia de oficio ordinario N° 662/2019, emitido por la Oficina Sectorial Rancagua del Servicio Agrícola y Ganadero, dirigido a don Raúl Salas Suazo.
14. Copia de certificado de nacimiento de don Martín Nicolás Cura Muñoz, emitido el 18 de octubre de 2019 por el SRCI.
15. Copia de certificado de nacimiento de don Matías Edgardo Cura Muñoz, emitido el 18 de octubre de 2019 por el SRCI.
16. Copia de certificado de nacimiento de don Fredy Edgardo Cura Muñoz, emitido el 18 de octubre de 2019 por el SRCI.
17. Copia de dictamen N° 44.310 de fecha 21 de diciembre de 2017, dictado por la Contraloría General de la República.

II.- TESTIMONIAL. Ofrecida en folio 45, se tuvo presente en folio 47 y se rindió en la audiencia de folio 68, con la asistencia de los apoderados de ambas partes y los siguientes testigos, quienes, previa y legalmente juramentados, declararon lo siguiente:

A) Don CARLOS MAURICIO MANCILLA MUÑOZ, arquitecto, individualizado en folio 45, contra quien no se opuso tacha, declaró



Foja: 1

que al momento de ser contratado para asesorar al Sr. Salas en el proceso de subdivisión del denominado Predio Miraflores en la comuna de Rengo, tuvo conocimiento de la existencia de una promesa de compraventa en la cual se estipulada un plazo de 120 días a contar del 22 de noviembre de 2018, plazo que podía extenderse hasta 135 días y con prórrogas sucesivas hasta un máximo total de 270 días, vale decir hasta agosto de 2019, y dentro de ese plazo el Sr. Salas se comprometió a realizar la subdivisión del Predio Miraflores, para la cual fue contratado el deponente, refiriendo que en diciembre de 2018 se ingresó un expediente de solicitud de subdivisión en la Dirección de Obras Municipales de Rengo, el cual fue observado por el Director de Obras, observaciones que tenían que ver principalmente con aclaración respecto al mandato del Sr. Salas, realizándose posteriores reuniones con el Director de Obras, quien aclaró una serie de situaciones de carácter técnico en relación a la condición del predio, ya que éste cuenta con un 30% de su superficie en zona urbana, en tanto el resto en zona rural, y en base a un dictamen de Contraloría, del cual se desprendía que en predios mayormente rurales con zonas urbanas donde la subdivisión no altera dicha zona, era factible solicitar la certificación de la subdivisión en el Servicio Agrícola y Ganadero correspondiente, en este caso el SAG de Rancagua, debido a lo cual, en abril de 2019, se realizó un ingreso de solicitud de subdivisión en dicha oficina del SAG, ingreso que fue observado en relación al mandato y además a modificaciones técnicas de los planos, lo que fue subsanado y reingresado en el SAG con presencia de don Raúl Salas, quien firmó todos los antecedentes, por lo que, cumplidas las condiciones, no quedaba más que quedar a la espera de la aprobación de la subdivisión por parte del SAG, enterándose posteriormente que en mayo de 2019, don Edgardo Cura, propietario del predio y quien otorgó mandato al Sr. Salas, se presentó ante la oficina del SAG para retirar el expediente de subdivisión. Señaló posteriormente que, en el proceso para el que fue contratado, se cumplió con solicitar la subdivisión en el organismo correspondiente, faltando solo la



Foja: 1

aprobación de dicha subdivisión, pues solo faltaba la certificación, dado que se habían cumplido todas las condiciones que el proceso amerita, refiere. Indicó que asistió a un total de dos reuniones con el Director de Obras Municipales, que no participó en la negociación del contrato y no tuvo acceso a los borradores del contrato, agregando que en su relación a honorarios con el Sr. Salas se estimó un plazo aproximado de dos o tres meses en consideración a que se trataba de un proceso en la Dirección de Obras Municipales, sin embargo dicho plazo eventualmente se extendía indeterminadamente dada la nueva autorización requerida por el SAG, cuyos tiempos de aprobación son inciertos. Señaló que las observaciones de la DOM fueron en diciembre de 2018, las que tienen un plazo estipulado de 60 días para ser subsanadas, agregando que las condiciones del proceso quedaron cumplidas con posterioridad a la emisión de las observaciones por parte del SAG, lo que ocurrió dentro del mes de abril de 2019.

B) Don JUAN PABLO REYMOND MORANDÉ, corredor de propiedades agrícolas, individualizado en folio 45, cuya tacheta opuesta a su respecto se acogió en el considerando tercero, declaró que se dedica a la compra y venta de terrenos agrícolas y en una oportunidad llegó Matías Cura a su oficina a ofrecerle un servicio financiero para posibles clientes, planteándoles que su padre tenía un campo en Rengo, y al cabo de un tiempo, Nicolás Sánchez, socio del testigo, obtuvo un requerimiento por parte de una persona que pretendía comprar una propiedad agrícola en la Sexta Región, y así, Nicolás Sánchez los puso en contacto, y en definitiva, la promesa de compraventa que firmaron futuro comprador y futuro vendedor, fija un plazo de 120 días renovables en 15 días automáticos y una prórroga de 15 en 15 sobre los 135 días antes expuestos, en caso de reparos en el proceso de subdivisión, terminando en un plazo total desde la promesa hasta la compraventa definitiva, de 270 días, señalando, en suma, que si se considera el plazo pactado en la promesa, todos los trámites estaban en línea y dentro de lo acordado, pero Martín Cura,



Foja: 1

hijo del propietario, don Edgardo, comienza, transcurridos 120 días desde la firma de la promesa, a enviar correos e insistir en que se estaban cumpliendo los plazos acordados, y advertía que no otorgarían mayor plazo al que se había acordado, según él, el que era totalmente distinto al de la promesa firmada por las partes, tras lo cual don Edgardo revoca el poder entregado a Raúl Salas para continuar con el proceso de subdivisión, motivo por el cual no se pudo terminar dicho proceso, el que estaba ad portas de ser otorgado.

III.- ABSOLUCIÓN DE POSICIONES DE SU CONTRAPARTE. Solicitada en lo pertinente de folio 52, respecto de don JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO, por sí y en representación de AGRÍCOLA JOAQUÍN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑÍA LIMITADA, se decretó en primera citación en folio 54, y en definitiva se rindió en la audiencia de folio 75, con la asistencia de los apoderados de ambas partes y el absolvente en referencia, quien, previa y legalmente juramentado, declaró al tenor del pliego de posiciones acompañado en folio 56 y agregado a la misma acta de la audiencia, lo siguiente:

1. Que son efectivas las posiciones N° 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 16 A (nombrada así en el acta), 22, 26, 28 y 31, singularizadas en el pliego ya referido.
2. Que no son efectivas las posiciones N° 10, 15 y 16.
3. Que no recuerda exactamente los hechos de la posición N° 14.

Se deja constancia que las posiciones N° 11, 12, 13, 17, 18, 19, 29, 21, 23, 24, 25, 27, 29 y 30.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la demandada principal, y demandante reconvenzional, aportó al juicio las siguientes pruebas:

I.- INSTRUMENTAL. En folios 58, 59 y 71, acompañó los siguientes documentos:



Foja: 1

1. Copia de acta de observaciones emitida por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, en subdivisión N° 379/2018, con fecha 6 de diciembre de 2018.
2. Copia de solicitud para subdivisión de predios presentada el 3 de abril de 2019 al Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de O'Higgins, por Raúl Salas Suazo.
3. Copia de inscripción de fojas 74.850, N° 40.330, del Registro de Comercio de Santiago del año 2016.
4. Set de correos electrónicos singularizados en el escrito de folio 59.
5. Documento titulado "Informe pericial independiente", y sus anexos, elaborado por Felipe Charlin García, economista de la Universidad de Chile, de fecha 21 de octubre de 2019, guardado en custodia bajo el N° 9008-2019.

II.- TESTIMONIAL. Ofrecida en folio 53, se tuvo presente en folio 55 y se rindió en las audiencias de folio 70 y 77, con la asistencia de los apoderados de ambas partes y los siguientes testigos, quienes, previa y legalmente juramentados, declararon lo siguiente:

1) Don FREDY EDGARDO CURA MUÑOZ, técnico agrónomo, individualizado en folio 53, cuyas tachas opuestas a su respecto fueron acogidas en los basamentos sexto y séptimo, respectivamente, declaró que es asesor agrícola de su padre, Joaquín Cura Osorio, y fue comunicador a las consultas realizadas por Raúl Salas acerca del predio, expresando que dentro de las cláusulas importantes, y que fue plenamente aceptado por Raúl Salas, fue el plazo de 120 días porque de esa forma y en ese mes, daba el tiempo suficiente para que AGRICURA pudiera cumplir compromisos con viveros, planificación con empresas de riego tecnificado a fin de lograr su proyecto, y tiene claro que Raúl Salas inició los trámites en la Dirección de Obras de



Foja: 1

Rengo casi de inmediato al firmar la promesa de compraventa, a principios de diciembre de 2018, y aproximadamente dos o tres días después de presentar los documentos, la Dirección de Obras le evacúa respuesta indicando que al ser un predio que tenía un uso agrícola mixto con industrial o urbano, se declararon incompetentes para subdividir, por lo que tenía que verlo en el SAG, trámite ante este último que fue dilatado en cuatro meses posterior al informe de la DOM de Rengo, y en definitiva su hermano, Martín Cura, canalizó muchísima comunicación al respecto porque los plazos se acercaban y el testigo, personalmente, solicitaba a Martín que lo hiciera. Declaró que existe un perjuicio debido a la pérdida de oportunidad en un negocio tan próspero debido a que la cereza chilena está pasando por uno de sus mejores momentos históricos gracias al interés mundial, principalmente de China, y por razones y necesidades del rubro, se programaron para plantar en agosto de 2019, y al no hacerlo se pierde un año al menos de estar en primera línea productiva. Señaló que debía plantarse en agosto de 2019, porque fisiológicamente los árboles brotan su hija en mayo y es en ese momento, en que las plantas no tienen movimiento, la oportunidad adecuada para su implantación, aproximadamente desde julio hasta mediados de agosto, que comienzan nuevamente su ciclo, y es sabido que mover una raíz de un árbol caduco cuando ya comenzó el brote, es riesgoso y afecta y estresa a la planta, agregando que los recursos económicos se tenían que obtener a más tardar en abril, ya que las plantas se reservan con liquidez real e inmediata, es decir, dinero efectivo inmediato.

2) Don MATÍAS EDGARDO CURA MUÑOZ, ingeniero comercial, individualizado en folio 53, cuya tacheta opuesta a su respecto se acogió en el motivo décimo, declaró que se firmó una promesa de compraventa entre AGRICURA y don Raúl Salas, la última semana de noviembre de 2018, y los plazos establecidos eran de 120 días más prórroga de 15 días, lo que le consta por ser asesor financiero de



Foja: 1

AGRICURA, y después de 135 días ésta tenía el derecho de no continuar con el negocio porque era el plazo crítico para que la compañía pudiese ejecutar su plan de inversión en cerezas durante 2020, y si no se cumplía ese plazo, no sería posible realizar la inversión durante dicho año, aumentando significativamente el costo de oportunidad, perdiendo así atractivo el negocio inicialmente pactado, agregando que la demandada reconvencional incumplió el plazo de 120 días más 15 días puesto que ingresó a la DOM de Rengo en diciembre de 2018 la solicitud de subdivisión y cuatro meses después, en abril de 2019, continuaron el trámite en el SAG, lo que deja claro que hubo un período de inactividad por parte del comprador a la hora de hacer los trámites comprometidos. Señaló que hubo perjuicios económicos por un total estimado de 630 millones de pesos, los que nacen de postergar en el caso más optimista, en un año el plan de negocios de plantación de cerezas, el que consistía en plantar 45 hectáreas, lo que entrega 900 mil dólares de resultado total, lo que al tipo de cambio promedio de 2019, equivale a 630 millones de pesos, que es el total del daño económico causado a AGRICURA. Agregó que participó en las negociaciones del contrato.

3) Don MARTÍN NICOLÁS CURA MUÑOZ, abogado, individualizado en folio 53, cuyas tachas opuestas a su respecto fueron acogidas parcialmente, según lo dispuesto en los apartados decimotercero y decimocuarto, declaró que se le requirió su asistencia legal a partir de un borrador de contrato de promesa enviado por Martín Vilajuana, asesor legal de Raúl Salas, quien figuraba como promitente comprador, por lo que se le instruyó una serie de condiciones, solicitudes y puntos que eran necesarios para el promitente vendedor, AGRICURA, agregando que en cuanto a las condiciones que las partes estimaron esenciales de la promesa de compraventa, fueron: que se aprueben los títulos por parte del profesional asignado por la institución financiera que otorgue el crédito, o el abogado designado al efecto; que el comprador tramite completa y efectivamente la



Foja: 1

subdivisión del inmueble completo denominado Fundo Miraflores, a fin de que surgieran dos lotes, lote mayor y lote menor, siendo este último objeto de la compraventa prometida, ello bajo su costo y responsabilidad, en un plazo máximo de 120 días, prorrogables obligatoriamente por 15 días más a todo evento, y pudiendo prorrogarse estrictamente si el promitente comprador tuviese problemas exclusivamente en una franja determinada; que se asignaran roles por parte del SII para cada uno de los lotes que surgieran; y que los derechos de aprovechamiento de aguas del Sr. Joaquín Cura no estuvieran afectos al pago de patentes por no uso; y que las cuotas de canalistas de los derechos de aprovechamiento de aguas estuviesen al día. Señaló que su cliente le transparentó que el plazo máximo que podía esperar para que finalizara la subdivisión era hasta abril de 2019, lo anterior en razón de un plan de inversión agrícola que consistía en la plantación de 45 hectáreas de cerezas en la parte que hubiese correspondido al lote mayor. Indicó que la prórroga obligatoria de aquel plazo se reguló específicamente en una cláusula separada, que es la cláusula séptima, y esa estipulación obedece a dos factores esenciales que le constan por las solicitudes tanto del promitente comprador como del promitente vendedor, señalando que el primer borrador contemplaba un plazo de 60 días, pero el promitente comprador le solicitó aumentar dicho plazo y propuso que instruyeran a expertos asesores para que en conjunto pudieran estimar el plazo para aquel trámite, y su cliente, ante ello, decidió no contratar a un asesor arquitecto experto, ya que de todas formas su plazo máximo era abril de 2019 y todo plazo que lo sobrepasara hubiese hecho que no se hubiese firmado el contrato de promesa, ya que impediría realizar su plan de inversión agrícola, agregando que, respecto de las prórrogas que superarían aquel plazo de 135 días, se consideraron dos asuntos esenciales al momento de regularlas, primero, la preocupación del promitente comprador manifestada telefónicamente respecto de la franja de expropiación del sector colindante del lote menor, que pudiera impedir o dificultar la



Foja: 1

obtención de la subdivisión, garantizándole que no existiría reparo alguno por tal razón, y, segundo, se estableció la facultad del promitente vendedor para hacer subsistir el negocio, siempre y cuanto se reajustara el precio del inmueble. Señaló que la contraparte, aun cuanto contaba con toda la información correspondiente, no hizo movimiento alguno tendiente a dar curso progresivo a la subdivisión, sino hasta más de cuatro meses desde el acta de observaciones de la DOM de Rengo, y a solo un par de días de cumplirse el plazo de 135 días. Indicó que le consta que el plan de inversión agrícola se truncó debido a la negligencia del promitente comprador en realizar la subdivisión, todo lo cual implicó posponer a fecha incierta la plantación de cerezas, como también obtener le provecho que el auge económico de la cereza le hubiese acarreado a AGRICURA, y la cuantía del perjuicio fue evaluada por el personal de AGRICURA en la suma de \$630.000.000. Señaló que en toda la negociación y tratativa preliminar se le indicó a Raúl Salas y sus asesores que el motivo de la venta era justamente este plan de inversión agrícola. Además, reconoció la autoría de los correos electrónicos que se le exhibieron en la audiencia, singularizados en ella y debidamente acompañados a los autos, agregando que el plazo siempre fue uno, el mismo e inalterado, y solo consideraba modificaciones en el evento de aplicar la cláusula 7, según las consideraciones allí establecidas, respecto de las prórrogas obligatorias o voluntarias, según fuera el caso, y que el plazo de 270 días se refiere a una multa que se aplica al promitente comprador cuando no se hubiesen cumplido las condiciones establecidas en la cláusula sexta.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, del análisis del contenido de los medios de prueba incorporados al juicio, reseñados en los motivos decimonoveno y vigésimo, consistentes en instrumental legalmente acompañada por cada una de las partes, no objetada por su respectiva adversaria, y valorada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil, y 1700, 1702 y



Foja: 1

1703 del Código Civil; testimonial rendida en forma legal por cada una de las partes, en la cual la tachada opuesta por la demandada principal y actora reconvenzional contra uno de los dos testigos de su contraparte fue acogida en el apartado tercero, mientras que las tachas opuestas por la demandante principal y demandada reconvenzional contra los tres testigos presentados por su oponente fueron acogidas parcialmente, según lo dispuesto en los considerandos sexto, séptimo, décimo, decimotercero y decimocuarto, probanza que, en definitiva, se valora de conformidad con lo prescrito en los artículos 383 y 384 del Código de Procedimiento Civil; y, finalmente, en absolución de posiciones solicitada por la actora principal y demandada reconvenzional respecto de su contraparte, rendida en forma legal, y valorada con arreglo a lo dispuesto en los artículos 399 del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil; se tienen por acreditados los siguientes hechos:

1) Que con fecha 22 de noviembre de 2018, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Rengo de don Edmundo Figueroa Álvarez, repertorio N° 3085-2018, don JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO, por sí y en representación de la sociedad AGRICOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑIA, por una parte, como promitente vendedora, y, por otra parte, don RAUL SALAS SUAZO, celebraron un contrato de promesa de celebrar una compraventa, cuyo contenido, en lo relevante para la resolución de la Litis, es el siguiente:

1.1) De acuerdo con su cláusula primera, numeral primero, en lo pertinente, Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, es dueña del resto de una propiedad raíz denominada Fundo Miraflores, ubicado en la Comuna de Rengo, inscrita a su nombre a fojas setecientos veintinueve, número mil cuarenta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año mil novecientos noventa y cuatro, y, además, es dueña de los derechos de aprovechamiento de aguas allí singularizados.



Foja: 1

1.2) De acuerdo con el numeral segundo de la cláusula primera, don Joaquín Edgardo Cura Osorio es dueño del derecho de aprovechamiento de aguas allí singularizado.

1.3) De acuerdo con el numeral tercero de la cláusula primera, el inmueble a que se refiere el número uno de la cláusula en comento, consta de una superficie aproximada de cien hectáreas, y será subdividido por la promitente compradora bajo su costo y responsabilidad, en dos porciones de terreno, resultando una de ellas de una superficie de sesenta y cuatro coma nueve hectáreas aproximadamente y la otra de treinta y cinco coma una hectáreas aproximadamente, en adelante el "Lote Menor".

1.4) De acuerdo con su cláusula segunda, don Joaquín Edgardo Cura Osorio, por sí, y en representación de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, promete vender, ceder y transferir a Raúl Salas Suazo, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, o para quien este designe al momento de firmar la compraventa definitiva, los siguientes inmuebles: (i) el Lote Menor de treinta y cinco coma una hectáreas aproximadamente, singularizado en la cláusula primera, resultante de la subdivisión que el promitente comprador se obligó en dicho acto a efectuar; (ii) veinte acciones de los Derechos del Canal Población; (iii) veinte acciones de los Derechos del Canal Errázuriz; y (iv) veintinueve litros por segundo de los Derechos del Pozo, exclusivamente respecto del "pozo casa" a que se refiera la inscripción de los mismos, singularizada en el número dos de la cláusula primera precedente.

1.5) De acuerdo con su cláusula cuarta, el precio de la compraventa prometida será la suma de dos mil doce millones quinientos mil pesos, que el promitente comprador se obliga a pagar a la promitente vendedora al contado, sin más trámite, y en dinero efectivo al momento de la firma del contrato prometido, con las condiciones allí establecidas.



Foja: 1

1.6) De acuerdo con su cláusula sexta, la compraventa prometida se otorgará por escritura pública en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, o de quien lo suceda o reemplace en el cargo, o en la Notaria que determine la institución financiera o banco que otorgue el crédito hipotecario, dentro del plazo de ciento veinte días, prorrogables obligatoriamente por las partes por hasta quince días más, con el solo 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 cláusula en comento, la cual estableció, además, que lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de la convención en análisis, agregando la estipulación que se reseña, que dicho plazo será de días corridos contados desde la fecha de la promesa, y una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones: 1) Que los títulos de dominio de los inmuebles objeto de la promesa, se encuentren ajustados a derecho, y libres de hipotecas, gravámenes, embargos y/o prohibiciones, y que estos se encuentren libres de deudas y cargas reales, deudas fiscales por impuestos territoriales atrasados impagos, u otras deudas similares; 2) Que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Rengo o la autoridad correspondiente al respecto, apruebe la subdivisión propuesta en el número tres de la cláusula primera, generándose como resultado el Lote Menor, y que la resolución y planos mediante los cuales se aprueba la subdivisión indicada, se archiven en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes, dejando las partes constancia que la señalada subdivisión será presentada y tramitada en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo por parte de la promitente compradora, para lo cual, la promitente vendedora, en la misma cláusula, otorgó a la promitente compradora un mandate gratuito e irrevocable, exclusivamente durante el plazo que transcurra entre la promesa y la compraventa prometida, para que esta última en nombre y representación de la promitente vendedora realice todas las gestiones



Foja: 1

con el objeto de obtener la aprobación de la subdivisión propuesta en el número tres de la cláusula primera precedente; 3) Que la Oficina Regional del Servicio de Impuestos Internos correspondiente otorgue Rol de Avalúo en Trámite a las propiedades objeto de subdivisión materia de la promesa, para lo cual la promitente vendedora otorgó en la misma estipulación un mandato gratuito e irrevocable, exclusivamente durante el plazo que transcurra entre el presente contrato y la compraventa prometida, al promitente comprador para que realice las gestiones respectivas con el objeto de obtener la Asignación de Rol de Avalúo en Trámite señalada; 4) Que los Derechos del Canal Población, los Derechos del Canal Errázuriz, y los Derechos del Pozo no estén afectos al pago de patentes por no uso de aquellas establecidas en el artículo ciento veintinueve bis cuatro del Código de Aguas y, en caso de estar afectos a dichos pago, se hayan pagado oportunamente; y 5) Que se encuentre al día el pago de todas las cuotas de las asociaciones de canalistas respectivas, esto es, de la Comunidad de Aguas Canal Población, respecto de los Derechos del Canal Población, y de la Asociación Canal Jorge Errázuriz, respecto de los Derechos del Canal Errázuriz; agregando las partes, a continuación de dicha enumeración de condiciones, y dentro de la misma cláusula sexta en análisis, que el plazo y condiciones antes expresados se establecen en beneficio exclusivo del promitente comprador, por lo que las partes convienen que esta última, a su exclusivo criterio, podrá renunciar por escrito y en cualquier momento a una o más de las condiciones antes pactadas, a excepción de las referentes a los tramites de subdivisión ante la DOM y los relativos a asignación de rol ante el SII correspondiente, cláusulas que se declaran como irrenunciables para las partes.

1.7) De acuerdo con su cláusula séptima, numeral primero, las partes pactaron 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



Foja: 1

su prórroga, y en la eventualidad de no finiquitarlos dentro de los 135 días corridos desde la fecha de la promesa, 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 a suscribirlas, cumplidas las condiciones que más abajo se singularizan, para lo cual deberá remitir dentro del plazo para la suscripción de la compraventa, todo documento y antecedente que acredite la situación de hecho, con el timbre respectivo administrativa del organismo correspondiente.

1.8) De acuerdo con el numeral segundo de la cláusula séptima, se acordó que, acreditado el hecho que otorga el beneficio de la prórroga, estas se otorgaran obligatoriamente por períodos de 15 días cada una en favor del promitente vendedor como mandatario.

1.9) De acuerdo con el numeral tercero de la cláusula séptima, se estipuló que, si pasados 135 días desde la firma de la promesa, aún no se da cumplimiento a las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, 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 la promesa y el día de suscrita la compraventa prometida.

1.10) De acuerdo con el numeral cuarto de la cláusula séptima, se acordó que, sin perjuicio lo anterior, de transcurrir 270 días corridos desde la fecha de la promesa, y no habiéndose cumplido las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, estas se entenderán inmediatamente fallidas, y procederá en favor del promitente vendedor la multa señalada en la cláusula decima de la



Foja: 1

promesa, multa que solo se aplicará en el evento que dicha dilación en la suscripción del contrato se deba a razones administrativas relativas al sector o poniente, o la franja de carretera en conformidad a lo señalado precedentemente sobre las prórrogas sucesivas obligatorias, aplicando los mismos requisitos, agregando las partes que, a todo evento y contra pago de dicha multa, el prominente vendedor podrá hacer subsistir el contrato prometido.

1.11) De acuerdo con su cláusula octava, se convino que el plazo fijado en la cláusula séptima para el otorgamiento de la compraventa prometida es suspensivo y no extintivo de derechos, de manera que, cumplidas todas las citadas condiciones estipuladas en la cláusula anterior dentro del plazo, o renunciadas estas por la promitente compradora, la parte diligente podrá, a su arbitrio, exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, más la multa que se pacta más adelante.

1.12) De acuerdo con su cláusula décima, se estipuló que, encontrándose cumplidas o renunciadas las condiciones susceptibles de renuncia, indicadas en la cláusula sexta, dentro del plazo fijado para la celebración de la compraventa, si cualquiera de las partes se niega injustificadamente a otorgar el contrato prometido y/o incurre en mora, simple retardo o desistimiento de suscribir la escritura de compraventa definitiva en las condiciones pactadas, podrá la parte diligente a su arbitrio exigir: (a) el cumplimiento forzado del mismo y conjuntamente con ello, reclamar a título de indemnización de perjuicios moratorios, que las partes avaluaron en forma convencional y anticipada, la suma equivalente en pesos a tres Unidades de Fomento por cada día de retardo hasta la fecha de suscripción del contrato prometido; o (b) demandar la resolución del presente contrato de promesa y conjuntamente con ello, reclamar a título de indemnización de perjuicios compensatoria, que las partes avalúan en forma convencional y anticipada, una cantidad equivalente al diez por ciento del precio de la compraventa pactado en la cláusula tercera,



Foja: 1

esto es, la suma de doscientos un millones doscientos cincuenta mil pesos; garantizando dicha multa por medio de cheques que se dejan al Sr. Notario que autoriza, con instrucciones al efecto para dicho ministro de fe.

2) Que con fecha 4 de diciembre de 2018, se ingresó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, la solicitud de subdivisión del inmueble señalado en la cláusula primera del contrato de promesa reseñado precedentemente.

3) Que con fecha 6 de diciembre de 2018, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo emitió un acta de observaciones con relación a la subdivisión N° 379/2018, respecto del predio señalado en la cláusula primera del contrato reseñado en el numeral primero del presente considerando, acta en la cual dicho departamento municipal objetó el plano de subdivisión por no contener los elementos singularizados en el acta, señalando además que la subdivisión refiere que se subdivide el Lote A en tres retazos (A, B y C), lo que difiere de la solicitud, en tanto ésta señala solo dos lotes, agregando que dicha Dirección municipal carece de facultades para emitir juicios de subdivisiones en área rural sin la autorización del SAG o la SEREMI de Agricultura respectiva, añadiendo que los planos no distinguen áreas urbanas y rurales con sus respectivos límites oficiales, como también, que la subdivisión no cumple con el artículo 2.2.4 N° 3 de la OGUC, ya que, según señaló el organismo en cuestión, se encuentra afecta a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial por apertura de vías por disposición del Plan Regulador, las cuales el propietario deberá urbanizar y ceder, como requisito para que se autorice la enajenación de lotes, exigiendo que se incluyan los planos y especificaciones técnicas de las obras de urbanización que corresponda ejecutar, para el cálculo del valor de las obras que debe emitir el servicio correspondiente en caso de garantizar su ejecución.



Foja: 1

4) Que, en definitiva, con fecha 3 de abril de 2019, don Raúl Ignacio Salas Suazo, en representación de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, presentó ante el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, una solicitud de subdivisión del predio correspondiente al resto de la propiedad raíz denominada "Fundo Miraflores", de propiedad de esta última compañía, inscrita a fojas 729, N° 1044, del Registro de Propiedad del año 1994 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, de 116,9517 hectáreas de superficie, y cuya subdivisión se solicitó para dividir el predio en dos parcelas o lotes, una de 82,11174 hectáreas de superficie, y otra de 34,84 hectáreas de superficie, acompañando el solicitante una serie de documentos singularizados en dicha solicitud.

5) Que, por medio de escritura pública otorgada en la Notaría de Rengo de don Edmundo Figueroa Álvarez con fecha 2 de mayo de 2019, don Joaquín Edgardo Cura Osorio, por sí y en representación de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, revocó a contar de dicha fecha el mandato conferido a don Raúl Salas Suazo, a que se refieren los números dos y tres de la cláusula sexta de la escritura pública de 22 de noviembre de 2018, otorgada ante el mismo Notario, referida en el numeral primero del presente apartado.

6) Que, mediante oficio ordinario N° 662/2019, emitido con fecha 9 de mayo de 2019, por la Oficina Sectorial Rancagua del Servicio Agrícola y Ganadero, dirigido a don Raúl Salas Suazo, dicho organismo informó a este último, que se presentó ante dicho Servicio don Joaquín Cura Osorio, dueño de la propiedad materia de la subdivisión referida en el numeral que antecede, y manifestó su voluntad en el sentido de no querer que continúe el trámite de la solicitud de subdivisión solicitada por su mandatario, adjuntando escritura pública de revocación de dicho mandato, y, dado que los antecedentes acompañados por el Sr. Cura Osorio dan cuenta de su calidad de dueño del predio y de la revocación del mandato, se



Foja: 1

accedió a dicha solicitud de no continuar la tramitación de la subdivisión en comento, a consecuencia de lo cual, don Raúl Salas ya no tendrá posibilidad de obtener aprobación de su solicitud, por no contar actualmente con mandato del dueño de la propiedad para actuar en su representación.

VIGÉSIMO TERCERO: Que la **acción de cumplimiento contractual forzado** entablada en estos autos por vía principal, está consagrada en el artículo 1489 del Código Civil a favor del contratante diligente de un contrato bilateral incumplido por su contraparte, al disponer dicho precepto que *“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”*.

En cuanto a los fundamentos fácticos y jurídicos de esta acción, éstos ya se encuentran reproducidos en la parte expositiva de la sentencia, a la cual el Tribunal se remite por economía procesal, fundamentos de los cuales se advierte que el actor principal sustenta su pretensión de cumplimiento forzado en la aplicación del inciso segundo del artículo 1481 del Código Civil, en materia de obligaciones condicionales.

Sobre el particular, y en relación con la materia que regula el precepto invocado por el actor principal, el artículo 1473 del cuerpo legal en mención, dispone que *“Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no”*.

Por su parte, el artículo 1477 del mismo cuerpo normativo, prescribe que *“Se llama condición potestativa la que depende de la voluntad del acreedor o del deudor; casual la que depende de la voluntad de un tercero o de un acaso; mixta la que en parte depende*



Foja: 1

de la voluntad del acreedor y en parte de la voluntad de un tercero o de un acaso”.

A su turno, el artículo 1479 del código en referencia, establece que *“La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho”.*

Por su parte, el artículo 1480 del Código del ramo dispone que *“Si la condición suspensiva es o se hace imposible, se tendrá por fallida. A la misma regla se sujetan las condiciones cuyo sentido y el modo de cumplirlas son enteramente ininteligibles. Y las condiciones inductivas a hechos ilegales o inmorales. La condición resolutoria que es imposible por su naturaleza, o ininteligible, o inductiva a un hecho ilegal o inmoral, se tendrá por no escrita”.*

A su vez, el artículo 1481 del cuerpo legal referido, invocado por el actor principal, establece, en su inciso primero, que *“La regla del artículo precedente inciso 1º se aplica aun a las disposiciones testamentarias. Así, cuando la condición es un hecho que depende de la voluntad del asignatario, y de la voluntad de otra persona, y deja de cumplirse por algún accidente que la hace imposible, o porque la otra persona de cuya voluntad depende no puede o no quiere cumplirla, se tendrá por fallida, sin embargo de que el asignatario haya estado por su parte dispuesto a cumplirla”.* Y, en su inciso segundo, dispone que *“Con todo, si la persona que debe prestar la asignación se vale de medios ilícitos para que la condición no pueda cumplirse, o para que la otra persona de cuya voluntad depende en parte su cumplimiento, no coopere a él, se tendrá por cumplida”.*

Finalmente, el artículo 1485 del Código Civil prescribe, en lo pertinente, que *“No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional, sino verificada la condición totalmente”.*



Foja: 1

VIGÉSIMO CUARTO: Que, por otro lado, y de acuerdo con lo establecido en el literal “A” del fundamento decimoctavo, es un hecho pacífico o no controvertido entre las partes, la existencia de un contrato de promesa celebrado entre las partes, con fecha 22 de noviembre de 2018, de acuerdo con el cual la demandada principal y demandante reconvencional prometió vender al actor principal y demandado reconvencional, entre otros, un inmueble denominado “Lote Menor”, de 35,1 hectáreas, resultante de la subdivisión del “Fundo Miraflores”, de propiedad de la promitente vendedora, en el precio de \$2.012.000.000, obligándose el promitente comprador, esto es, el actor principal y demandado reconvencional, a tramitar ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, la subdivisión de dicho inmueble a fin de obtener el “Lote Menor” objeto de la promesa y la futura venta, como también, ante el Servicio de Impuestos Internos, la obtención de los roles de avalúo provisorios de los predios resultantes de la subdivisión, pactándose, además, que la compraventa definitiva se celebraría dentro del plazo de 120 días, prorrogable en 15 días, a fin de finiquitar asuntos administrativos relativos a la subdivisión y obtención de roles, estableciéndose, además, un plazo máximo de 270 días, transcurrido el cual, las condiciones para el otorgamiento de la compraventa definitiva, se entenderían fallidas.

Además, de acuerdo con lo asentado en los literales “B”, “C”, “D”, “E” y “F” del mismo basamento decimoctavo, tampoco ha sido controvertido entre las partes, el hecho que la demandada principal y demandante reconvencional, otorgó un mandato especial a la actora principal y demandada reconvencional, a fin de tramitar la subdivisión y obtención de roles señalada precedentemente; que el día 4 de diciembre de 2018, el demandante principal y demandado reconvencional, ingresó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, la solicitud de subdivisión del predio sub lite; que con fecha 3 de abril de 2019, y previas observaciones de la Dirección de Obras de



Foja: 1

la Municipalidad de Rengo, el demandante principal y demandado reconvencional ingresó al Servicio Agrícola y Ganadero, la solicitud de subdivisión del predio en comento; que con fecha 2 de abril de 2019, don Martín Cura –hijo del demandado Sr. Cura Osorio- envió un correo electrónico a la parte demandante principal y demandada reconvencional, expresándole que ésta había incumplido el contrato, por entender que dentro del plazo del contrato no se había logrado obtener la subdivisión del inmueble ni los roles provisorios de los lotes subdivididos; y que con fecha 9 de mayo de 2019, la demandada principal y actora reconvencional, notificó al Servicio Agrícola y Ganadero la revocación del mandato conferido a su contraparte para tramitar la subdivisión predial en comento.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, por otro lado, ha quedado acreditado en el numeral primero del apartado vigésimo segundo, que con fecha 22 de noviembre de 2018, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Rengo de don Edmundo Figueroa Álvarez, repertorio N° 3085-2018, don JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO, por sí y en representación de la sociedad AGRICOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑIA, por una parte, como promitente vendedora, y, por otra parte, don RAUL SALAS SUAZO, celebraron un contrato de promesa de celebrar una compraventa, cuyo contenido, en lo relevante para la resolución de la Litis, es el siguiente:

1) De acuerdo con su cláusula primera, numeral primero, en lo pertinente, Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, es dueña del resto de una propiedad raíz denominada Fundo Miraflores, ubicado en la Comuna de Rengo, inscrita a su nombre a fojas setecientos veintinueve, número mil cuarenta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año mil novecientos noventa y cuatro, y, además, es dueña de los derechos de aprovechamiento de aguas allí singularizados.



Foja: 1

2) De acuerdo con el numeral segundo de la cláusula primera, don Joaquín Edgardo Cura Osorio es dueño del derecho de aprovechamiento de aguas allí singularizado.

3) De acuerdo con el numeral tercero de la cláusula primera, el inmueble a que se refiere el número uno de la cláusula en comento, consta de una superficie aproximada de cien hectáreas, y será subdividido por la promitente compradora bajo su costo y responsabilidad, en dos porciones de terreno, resultando una de ellas de una superficie de sesenta y cuatro coma nueve hectáreas aproximadamente y la otra de treinta y cinco coma una hectáreas aproximadamente, en adelante el "Lote Menor".

4) De acuerdo con su cláusula segunda, don Joaquín Edgardo Cura Osorio, por sí, y en representación de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, promete vender, ceder y transferir a Raúl Salas Suazo, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, o para quien este designe al momento de firmar la compraventa definitiva, los siguientes inmuebles: (i) el Lote Menor de treinta y cinco coma una hectáreas aproximadamente, singularizado en la cláusula primera, resultante de la subdivisión que el promitente comprador se obligó en dicho acto a efectuar; (ii) veinte acciones de los Derechos del Canal Población; (iii) veinte acciones de los Derechos del Canal Errázuriz; y (iv) veintinueve litros por segundo de los Derechos del Pozo, exclusivamente respecto del "pozo casa" a que se refiera la inscripción de los mismos, singularizada en el número dos de la cláusula primera precedente.

5) De acuerdo con su cláusula cuarta, el precio de la compraventa prometida será la suma de dos mil doce millones quinientos mil pesos, que el promitente comprador se obliga a pagar a la promitente vendedora al contado, sin más trámite, y en dinero efectivo al momento de la firma del contrato prometido, con las condiciones allí establecidas.



Foja: 1

6) De acuerdo con su cláusula sexta, la compraventa prometida se otorgará por escritura pública en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, o de quien lo suceda o reemplace en el cargo, o en la Notaria que determine la institución financiera o banco que otorgue el crédito hipotecario, dentro del plazo de ciento veinte días, prorrogables obligatoriamente por las partes por hasta quince días más, con el solo 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 cláusula en comento, la cual estableció, además, que lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de la convención en análisis, agregando la estipulación que se reseña, que dicho plazo será de días corridos contados desde la fecha de la promesa, y una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones: 1) Que los títulos de dominio de los inmuebles objeto de la promesa, se encuentren ajustados a derecho, y libres de hipotecas, gravámenes, embargos y/o prohibiciones, y que estos se encuentren libres de deudas y cargas reales, deudas fiscales por impuestos territoriales atrasados impagos, u otras deudas similares; 2) Que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Rengo o la autoridad correspondiente al respecto, apruebe la subdivisión propuesta en el número tres de la cláusula primera, generándose como resultado el Lote Menor, y que la resolución y planos mediante los cuales se aprueba la subdivisión indicada, se archiven en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes, dejando las partes constancia que la señalada subdivisión será presentada y tramitada en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo por parte de la promitente compradora, para lo cual, la promitente vendedora, en la misma cláusula, otorgó a la promitente compradora un mandate gratuito e irrevocable, exclusivamente durante el plazo que transcurra entre la promesa y la compraventa prometida, para que esta última en nombre y representación de la promitente vendedora realice todas las gestiones



Foja: 1

con el objeto de obtener la aprobación de la subdivisión propuesta en el número tres de la cláusula primera precedente; 3) Que la Oficina Regional del Servicio de Impuestos Internos correspondiente otorgue Rol de Avalúo en Trámite a las propiedades objeto de subdivisión materia de la promesa, para lo cual la promitente vendedora otorgó en la misma estipulación un mandato gratuito e irrevocable, exclusivamente durante el plazo que transcurra entre el presente contrato y la compraventa prometida, al promitente comprador para que realice las gestiones respectivas con el objeto de obtener la Asignación de Rol de Avalúo en Trámite señalada; 4) Que los Derechos del Canal Población, los Derechos del Canal Errázuriz, y los Derechos del Pozo no estén afectos al pago de patentes por no uso de aquellas establecidas en el artículo ciento veintinueve bis cuatro del Código de Aguas y, en caso de estar afectos a dichos pago, se hayan pagado oportunamente; y 5) Que se encuentre al día el pago de todas las cuotas de las asociaciones de canalistas respectivas, esto es, de la Comunidad de Aguas Canal Población, respecto de los Derechos del Canal Población, y de la Asociación Canal Jorge Errázuriz, respecto de los Derechos del Canal Errázuriz; agregando las partes, a continuación de dicha enumeración de condiciones, y dentro de la misma cláusula sexta en análisis, que el plazo y condiciones antes expresados se establecen en beneficio exclusivo del promitente comprador, por lo que las partes convienen que esta última, a su exclusivo criterio, podrá renunciar por escrito y en cualquier momento a una o más de las condiciones antes pactadas, a excepción de las referentes a los tramites de subdivisión ante la DOM y los relativos a asignación de rol ante el SII correspondiente, cláusulas que se declaran como irrenunciables para las partes.

7) De acuerdo con su cláusula séptima, numeral primero, las partes pactaron 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



Foja: 1

su prórroga, y en la eventualidad de no finiquitarlos dentro de los 135 días corridos desde la fecha de la promesa, 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 a suscribirlas, cumplidas las condiciones que más abajo se singularizan, para lo cual deberá remitir dentro del plazo para la suscripción de la compraventa, todo documento y antecedente que acredite la situación de hecho, con el timbre respectivo administrativa del organismo correspondiente.

8) De acuerdo con el numeral segundo de la cláusula séptima, se acordó que, acreditado el hecho que otorga el beneficio de la prórroga, estas se otorgaran obligatoriamente por períodos de 15 días cada una en favor del promitente vendedor como mandatario.

9) De acuerdo con el numeral tercero de la cláusula séptima, se estipuló que, si pasados 135 días desde la firma de la promesa, aún no se da cumplimiento a las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, 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 la promesa y el día de suscrita la compraventa prometida.

10) De acuerdo con el numeral cuarto de la cláusula séptima, se acordó que, sin perjuicio lo anterior, de transcurrir 270 días corridos desde la fecha de la promesa, y no habiéndose cumplido las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, estas se entenderán inmediatamente fallidas, y procederá en favor del promitente vendedor la multa señalada en la cláusula decima de la



Foja: 1

promesa, multa que solo se aplicará en el evento que dicha dilación en la suscripción del contrato se deba a razones administrativas relativas al sector o poniente, o la franja de carretera en conformidad a lo señalado precedentemente sobre las prórrogas sucesivas obligatorias, aplicando los mismos requisitos, agregando las partes que, a todo evento y contra pago de dicha multa, el prominente vendedor podrá hacer subsistir el contrato prometido.

11) De acuerdo con su cláusula octava, se convino que el plazo fijado en la cláusula séptima para el otorgamiento de la compraventa prometida es suspensivo y no extintivo de derechos, de manera que, cumplidas todas las citadas condiciones estipuladas en la cláusula anterior dentro del plazo, o renunciadas estas por la promitente compradora, la parte diligente podrá, a su arbitrio, exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, más la multa que se pacta más adelante.

12) De acuerdo con su cláusula décima, se estipuló que, encontrándose cumplidas o renunciadas las condiciones susceptibles de renuncia, indicadas en la cláusula sexta, dentro del plazo fijado para la celebración de la compraventa, si cualquiera de las partes se niega injustificadamente a otorgar el contrato prometido y/o incurre en mora, simple retardo o desistimiento de suscribir la escritura de compraventa definitiva en las condiciones pactadas, podrá la parte diligente a su arbitrio exigir: (a) el cumplimiento forzado del mismo y conjuntamente con ello, reclamar a título de indemnización de perjuicios moratorios, que las partes avaluaron en forma convencional y anticipada, la suma equivalente en pesos a tres Unidades de Fomento por cada día de retardo hasta la fecha de suscripción del contrato prometido; o (b) demandar la resolución del presente contrato de promesa y conjuntamente con ello, reclamar a título de indemnización de perjuicios compensatoria, que las partes avalúan en forma convencional y anticipada, una cantidad equivalente al diez por ciento del precio de la compraventa pactado en la cláusula tercera,



Foja: 1

esto es, la suma de doscientos un millones doscientos cincuenta mil pesos; garantizando dicha multa por medio de cheques que se dejan al Sr. Notario que autoriza, con instrucciones al efecto para dicho ministro de fe.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, así las cosas, considerando lo expuesto en los fundamentos vigésimo tercero, vigésimo cuarto y vigésimo quinto, en relación con el contenido de la instrumental reseñada en los motivos vigésimo y vigésimo primero, se advierte que el plazo fijado en la promesa *sub lite* para la celebración de la compraventa prometida, es de 120 días, prorrogables obligatoriamente por las partes por hasta 15 días más, con el solo objeto de finiquitar o subsanar asuntos administrativos en relación a la subdivisión y asignación de roles a los lotes resultantes de la subdivisión del “Fundo Miraflores”, de propiedad de la promitente vendedora, quien es demandada principal y actora reconvencional en estos autos, y de cuya subdivisión resultaría el denominado “Lote Menor”, uno de los bienes objeto de la promesa y de la compraventa prometida, obligándose la promitente compradora, quien es el demandante principal y demandado reconvencional en este pleito, a realizar los trámites de subdivisión del predio en cuestión y de obtención de roles de avalúo de los lotes generados por la subdivisión. En este contexto, la cláusula sexta de la promesa de marras estableció expresamente que el plazo en cuestión “*será de días corridos contados desde esta fecha y una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones: (...) Dos.- Que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Rengo (DOM) o la autoridad correspondiente al respecto, apruebe la subdivisión propuesta en el número tres de la cláusula primera (...) generándose como resultado el Lote Menor (...). Tres.- Que la Oficina Regional del Servicio de Impuestos Internos (SII) correspondiente otorgue Rol de Avalúo en Trámite a las propiedades objeto de subdivisión de la presente promesa (...)*”.



Foja: 1

Sobre el particular, la redacción de la referida cláusula sexta de la promesa *sub lite*, en lo tocante al cómputo del plazo de 120 días en cuestión, prorrogable en la forma allí establecida, contiene un elemento que, en concepto de esta Sentenciadora, podría tornar equívoca o ambigua la determinación del hito o momento a partir del cual ha de computarse el referido término, y dicho elemento corresponde a la utilización de la conjunción copulativa “y”, empleada entre la disposición de computar dicho plazo “*desde esta fecha*”, esto es, desde la fecha de la promesa, y la declaración que le sigue a continuación, la cual reza “*una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones*”, entre las cuales se encuentran precisamente la obtención de la subdivisión del predio de la promitente vendedora a fin de obtener el lote objeto de la compraventa prometida, y la asignación de rol de avalúo al mismo. Sin embargo, en atención al contenido y efecto gramatical de la referida conjunción copulativa “y”, y según el texto expreso de la cláusula sexta en estudio, el plazo en comento se cuenta, en consecuencia, “*desde esta fecha y una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones*”, lo que, de su sola lectura, conduce a estimar que el cómputo del término en mención se inicia desde la verificación de esos dos hitos, a saber: la fecha de la promesa, y, además de ello, el cumplimiento o renuncia de las condiciones en referencia, pues así fue expresamente redactado en la escritura pública de promesa. Esa es precisamente, en concepto del Tribunal, la conclusión interpretativa a la cual es conducente arribar con motivo de la utilización de la conjunción copulativa “y”, empleada por las partes expresamente en dicha estipulación.

Por otro lado, si bien la cláusula siguiente, esto es, la estipulación séptima del contrato de promesa que motiva este juicio, dispone, en su numeral primero, que “*los trámites referidos en los numerales dos y tres (es decir, la subdivisión predial y la asignación de roles a los lotes subdivididos) de la cláusula sexta precedente, deberán finiquitarse antes de cumplido el plazo para la suscripción del contrato prometido*



Foja: 1

o antes de finalizada su prórroga”, más adelante la misma estipulación establece, en su numeral cuarto, que “*Sin perjuicio de lo anterior, de transcurrir 270 días corridos desde esta 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*”. Lo anterior es concordante con lo dispuesto en la cláusula anterior, esto es, la cláusula sexta de la promesa, justo a continuación de regular el plazo de 120 días, ampliable a 135 para finiquitar las condiciones en comento, especialmente la subdivisión predial y asignación de roles, al disponer expresamente que “*Lo anterior, es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de esta convención*”, la cual establece el mencionado plazo máximo de 270 días corridos desde la fecha de la promesa, para la caducidad de las condiciones pactadas.

En consecuencia, los 120 días corridos, contados solo a partir de la fecha de la promesa, vencieron el día 22 de marzo de 2019, mientras que la prórroga de 15 días venció el día 6 de abril de 2019. Sin embargo, al disponer expresamente la cláusula sexta de la promesa, que el cómputo de dicho término se cuenta desde la fecha de dicha convención “*y una vez cumplidas o renunciadas*” las condiciones ya señaladas –entre ellas, la subdivisión predial y la asignación de roles, de cargo del promitente comprador-, y existiendo, además, un plazo máximo de 270 días desde la fecha de la promesa, transcurrido el cual las condiciones en comento se entenderían fallidas, corresponde concluir que el correo electrónico de fecha 2 de abril de 2019, enviado por Martín Cura –hijo del demandado Sr. Cura Osorio- a la demandante principal, en el cual le expresó que ésta había incumplido el contrato por no obtener la subdivisión del inmueble ni los roles provisorios de los lotes subdivididos, comunicación que no fue controvertida entre las partes –según lo asentado en el literal “E” del fundamento decimoctavo-, fue enviada con anterioridad al vencimiento



Foja: 1

de la prórroga obligatoria pactada en la cláusula sexta de la promesa, el cual ocurrió el día 6 de abril de 2019.

Por otro lado, no ha sido controvertido entre las partes, el hecho que con fecha 9 de mayo de 2019, la demandada principal y actora reconvenzional, notificó al Servicio Agrícola y Ganadero la revocación del mandato conferido a su contraparte para tramitar la subdivisión predial en comento, y, a mayor abundamiento, ha quedado acreditado en el N° 6 del basamento vigésimo primero, que mediante oficio ordinario N° 662/2019, emitido con fecha 9 de mayo de 2019, por la Oficina Sectorial Rancagua del Servicio Agrícola y Ganadero, dirigido a don Raúl Salas Suazo, dicho organismo informó a este último, que se presentó ante dicho Servicio don Joaquín Cura Osorio, dueño de la propiedad materia de la subdivisión de marras, y manifestó su voluntad en el sentido de no querer que continúe el trámite de subdivisión solicitado por su mandatario, adjuntando escritura pública de revocación de dicho mandato, expresando dicho organismo que, dado que los antecedentes acompañados por el Sr. Cura Osorio dan cuenta de su calidad de dueño del predio y de la revocación del mandato, se accedió a dicha solicitud de no continuar la tramitación de la subdivisión en comento, a consecuencia de lo cual, don Raúl Salas ya no contará con la facultad de tramitar y obtener la aprobación de su solicitud, por no contar actualmente con mandato del dueño de la propiedad para actuar en su representación.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en consecuencia, encontrándose obligado el actor principal a cumplir las condiciones de subdivisión del predio de la demandada principal y de asignación de roles a los lotes resultantes de dicha subdivisión, y siendo su contraparte, la demandada principal, quien revocó el mandato conferido al actor principal para realizar dichas gestiones y compareció ante el Servicio Agrícola y Ganadero a desistirse de la solicitud de subdivisión del predio de su propiedad, no es posible, en concepto del Tribunal, aplicar en la especie la hipótesis del cumplimiento ficto de las condiciones pretendida por el actor



Foja: 1

principal, sustentada en lo regulado en el inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, transcrito en lo pertinente del motivo vigésimo segundo, por cuanto, en primer lugar, de las probanzas rendidas en autos no se advierten elementos de convicción que permitan grave y suficientemente calificar de ilícita dicha conducta de la demandada principal, esto es, la revocación del mandato y el desistimiento de la subdivisión presentado ante el organismo en referencia, comoquiera que ella es precisamente la dueña del inmueble a subdividir, y, en segundo lugar, las actuaciones que, en definitiva, impidieron el cumplimiento de dichas condiciones por parte del obligado a cumplirlas –el actor principal-, no fueron ejecutadas por éste –lo que, de haber ocurrido, habilitaría a estimar cumplidas fictamente las condiciones en referencia-, sino que fueron ejecutadas por su contraparte, quien no se obligó contractualmente a cumplir las referidas condiciones de subdivisión predial y asignación de roles a los lotes subdivididos.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, por consiguiente, y especialmente en virtud de lo razonado en los apartados vigésimo sexto y vigésimo séptimo, **corresponderá desestimar la acción principal de cumplimiento contractual forzado.**

VIGÉSIMO NOVENO: Que, en cuanto a la **acción de indemnización de perjuicios entablada conjuntamente** con la de cumplimiento contractual forzado ya desestimada en el fundamento anterior, y siendo aquella dependiente de esta última, se omitirá el pronunciamiento respecto de la referida acción indemnizatoria, por ser incompatible con lo decidido en el apartado anterior, de acuerdo con lo previsto en el N° 6 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

TRIGÉSIMO: Que, en cuanto a 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



Foja: 1

artículo 1481 del Código Civil al caso de autos, corresponderá acogerla, en virtud de lo dispuesto en el apartado vigésimo sexto.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto a las restantes defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción principal de cumplimiento contractual forzado, en subsidio de la defensa señalada en el numeral que antecede, se omitirá el pronunciamiento a su respecto, por ser incompatible con lo establecido en el referido numeral.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en lo tocante a las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción de indemnización de perjuicios, dependiente de la acción principal de cumplimiento forzado, corresponderá estarse a lo establecido en el motivo vigésimo octavo.

III.- EN CUANTO A LA ACCIÓN SUBSIDIARIA DE RESOLUCIÓN E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

TRIGÉSIMO TERCERO: Que, en subsidio de las acciones de cumplimiento contractual forzado e indemnización de perjuicios entabladas en autos –las que no prosperaron, de acuerdo con lo dispuesto en los fundamentos vigésimo séptimo y vigésimo octavo-, la actora principal entabló una **acción de resolución de contrato, y, conjuntamente con ésta, una acción de indemnización de perjuicios**, en contra de la demandada principal, y, en virtud de los fundamentos reproducidos en la parte expositiva de esta sentencia, a los cuales el Tribunal se remite por economía procesal, solicitó que se acojan dichas acciones subsidiarias, en los siguientes términos:

1. Declarando que la parte demandada ha incumplido culpablemente las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante, otorgado en virtud de escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2018 en la Notaría de Rengo, Región del



Foja: 1

Libertador General Bernardo O'Higgins, de don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, repertorio 3085/2018;

2. Declarando que dicho contrato se resuelve, por incumplimiento, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1489 del Código Civil;

3. Condenando a los demandados a pagar a don Raúl Salas Suazo la suma de \$201.250.000 (doscientos un millones doscientos cincuenta mil pesos), reajustado y con el interés máximo convencional, a la fecha efectiva del pago, y que corresponde a la cláusula penal compensatoria pactada por las partes; y

4. Condenando en costas a los demandados.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que la demandada principal contestó las acciones subsidiarias en referencia, y, en razón de los fundamentos reproducidos en la parte expositiva de esta fallo, a la cual el Tribunal se remite por economía procesal, solicitó que se rechacen en todas sus partes tales acciones subsidiarias, atendidas todas las defensas opuestas a lo largo de su contestación y la excepción de inexistencia de la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo y de pagar la cláusula penal compensatoria; y, en subsidio, rechazarla en mérito de la excepción de contrato no cumplido respecto del incumplimiento de la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo, y de pagar la cláusula penal compensatoria; todo lo anterior, con expresa condena en costas.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, de la lectura de los escritos de réplica y dúplica presentados, respectivamente, por la actora principal y la demandada principal, no se advierten nuevos antecedentes de hecho ni nuevas defensas y excepciones que las ya hechas valer por las partes.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, en cuanto a los hechos que han de estimarse como pacíficos o no controvertidos entre las partes, el



Foja: 1

Tribunal, por economía procesal, se remite a lo dispuesto en el apartado decimoctavo.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto a la controversia de hecho ventilada en autos, en lo tocante a la discusión subsidiaria que se dirime, corresponderá estarse a lo establecido en el basamento decimonoveno, por economía procesal.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, en cuanto a las pruebas incorporadas a los autos por el actor principal, corresponderá remitirse, por economía procesal, a lo reseñado en el considerando vigésimo.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que, en cuanto a las pruebas producidas en el pleito por la parte demandada principal, corresponderá remitirse, por economía procesal, a lo expresado en el fundamento vigésimo primero.

CUADRAGÉSIMO: Que, en cuanto a los hechos que se tienen por acreditados respecto de esta discusión subsidiaria que se dirime, corresponderá remitirse a lo asentado en el apartado vigésimo segundo, por economía procesal.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Que la **acción subsidiaria de resolución del contrato de promesa** sub lite emana, según los fundamentos dados por la actora principal, de la condición resolutoria tácita cumplida en la especie, toda vez que la demandada principal, en su concepto, habría incumplido sus obligaciones contraídas en la promesa, situación prevista en el artículo 1489 del Código Civil, el cual incorpora a los contratos bilaterales, como elemento de su naturaleza, la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, autorizando a su contraparte a solicitar la declaración de resolución del mismo, o su cumplimiento forzado, y en ambos casos una indemnización de perjuicios derivada de la responsabilidad contractual del incumplidor. Por lo tanto, *“en la condición resolutoria tácita, el evento futuro e incierto es el incumplimiento de la obligación*



Foja: 1

de una de las partes en el contrato bilateral, y de dicho evento depende la resolución del contrato” (Víctor Vial del Río, “Teoría general del acto jurídico”, Editorial Jurídica de Chile, año 2011, pág. 350), a lo cual se agrega que, *“para que la condición resolutoria tácita opere es necesario que sólo uno de los contratantes esté en mora; el otro debe haber cumplido o estar llano a cumplir la obligación*” (Carlos Ducci Claro, “Derecho Civil. Parte General”, Editorial Jurídica de Chile, año 2010, pág. 369).

En consecuencia, los requisitos de procedencia de la acción resolutoria entablada son, copulativamente: (a) que se trate de un contrato bilateral; (b) que haya incumplimiento imputable de una obligación; (c) que quien la pide haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación; y (d) que sea declarada por sentencia judicial.

Respecto del primer presupuesto exigible, debe consignarse que la condición en análisis sólo tiene lugar en los contratos con prestaciones recíprocas, según lo prevé expresamente la disposición citada.

En cuanto al segundo requisito, esto es, el incumplimiento de la obligación, éste puede ser total o parcial. El mismo se verifica cuando no se ha cumplido íntegramente una obligación o cuando se ha cumplido imperfectamente. Lo importante en este aspecto, es que debe tratarse de obligaciones esenciales, descartándose la procedencia de la acción por incumplimiento de obligaciones accesorias o secundarias.

Aun dentro del segundo requisito, en lo relacionado con la imputabilidad, el incumplimiento debe ser voluntario e imputable, es decir, con dolo o culpa del deudor, a lo que hay que agregar que, en materia de responsabilidad contractual, como la perseguida en autos, y salvo pacto en contrario, la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearla, y la del caso fortuito, al que lo alega, según lo previene el artículo 1547 del Código Civil.



Foja: 1

En cuanto al tercer presupuesto de la acción, se exige que el acreedor haya cumplido su propia obligación o esté llano a cumplirla, es decir, debe ser un contratante diligente. Tal requisito no se encuentra expresamente dispuesto en el mencionado artículo 1489 del Código Civil; sin embargo, se desprende de lo establecido en el artículo 1552 del Código Civil, que dispone que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado mientras el otro no cumple o se allana a cumplir sus obligaciones en la forma y tiempos debidos.

Finalmente, la condición resolutoria tácita no opera de pleno derecho, requiriendo de una sentencia emanada de los tribunales de justicia que así lo disponga.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a la concurrencia del primer requisito de procedencia de la acción resolutoria mencionado en el numeral anterior, esto es, que se trate de un contrato bilateral, éste se tendrá por cumplido, toda vez que la existencia y el contenido del contrato de promesa celebrado entre las partes, que motiva el presente juicio, se encuentran suficientemente establecidos en autos, en virtud de lo asentado en el literal “A” del apartado decimoctavo, y en el numeral 1° del basamento vigésimo segundo. Así, del análisis del contenido de dicha convención, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1439 del Código Civil, se advierte que la misma es de naturaleza bilateral, pues ha generado obligaciones recíprocas para ambos contratantes, y, en consecuencia, le es aplicable lo previsto en el artículo 1489 del mismo cuerpo legal.

CUADRAGÉSIMO TERCERO: Que, en cuanto a la concurrencia del segundo requisito señalado en el motivo cuadragésimo primero, esto es, que haya un incumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato referido en el apartado anterior, imputable a negligencia del incumplidor, la actora principal sostuvo que su contraparte ha incurrido en dos incumplimientos, a saber, un primer incumplimiento constituido



Foja: 1

por el correo electrónico enviado por el abogado de la promitente vendedora a su parte con fecha 2 de abril de 2019, y un segundo incumplimiento constituido por el correo electrónico de fecha 8 de abril de 2019, también enviado por el abogado de la promitente vendedora a su parte, agregando que su contraparte, esto es, la promitente vendedora, se habría valido de medios ilegítimos para que no se cumplieran las condiciones de la promesa de compraventa, retirando la solicitud de subdivisión del predio objeto de la promesa, con fecha 9 de mayo de 2019, y revocando el mandato otorgado a su parte para tales efectos, todo ello de conformidad con los fundamentos ya reproducidos en la parte expositiva del fallo, a los cuales esta Jueza se remite por economía procesal.

Sobre el particular, es un hecho no controvertido entre las partes, asentado en los literales “E” y “F” del fundamento decimoctavo, que con fecha 2 de abril de 2019, don Martín Cura –hijo del demandado principal Sr. Cura Osorio- envió un correo electrónico a la demandante principal, expresándole que ésta había incumplido el contrato, por entender que dentro del plazo del contrato no se había logrado obtener la subdivisión del inmueble ni los roles provisorios de los lotes subdivididos, y, posteriormente, con fecha 9 de mayo de 2019, la demandada principal notificó al Servicio Agrícola y Ganadero la revocación del mandato conferido a su contraparte para tramitar la subdivisión predial de marras.

Por otro lado, en cuanto al contenido del contrato de promesa sub lite, celebrado entre las partes con fecha 22 de noviembre de 2018, ha quedado comprobado en el numeral 1° del considerando vigésimo segundo, en lo pertinente para la resolución de la acción subsidiaria en estudio y la determinación de la concurrencia, en la especie, del requisito en análisis, lo siguiente:

1) De acuerdo con su cláusula primera, numeral primero, en lo pertinente, se declaró que Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y



Foja: 1

Compañía es dueña del resto de una propiedad raíz denominada Fundo Miraflores, ubicado en la Comuna de Rengo, inscrita a su nombre a fojas setecientos veintinueve, número mil cuarenta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año mil novecientos noventa y cuatro, y, además, es dueña de los derechos de aprovechamiento de aguas allí singularizados.

2) De acuerdo con su cláusula primera, numeral tercero, el inmueble en cuestión consta de una superficie aproximada de cien hectáreas, y será subdividido por la promitente compradora –esto es, por la actora principal- bajo su costo y responsabilidad, en dos porciones de terreno, resultando una de ellas de una superficie de sesenta y cuatro coma nueve hectáreas aproximadamente y la otra de treinta y cinco coma una hectáreas aproximadamente, en adelante el "Lote Menor".

3) De acuerdo con su cláusula segunda, se dispuso que don Joaquín Edgardo Cura Osorio, por sí, y en representación de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía, promete vender, ceder y transferir a Raúl Salas Suazo, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, o para quien este designe al momento de firmar la compraventa definitiva, entre otros bienes, el Lote Menor de treinta y cinco coma una hectáreas aproximadamente, singularizado en la cláusula primera, resultante de la subdivisión que el promitente comprador se obligó en dicho acto a efectuar.

4) De acuerdo con su cláusula sexta, se acordó que la compraventa prometida se otorgará, en la Notaría allí singularizada, dentro del plazo de 120 días, prorrogables obligatoriamente por las partes por hasta 15 días más, con el solo objeto de finiquitar o subsanar algún tema relativo a las condiciones que más adelante se señalan en la misma cláusula, especialmente respecto de la subdivisión y asignación de roles a que se refieren los numerales 2 y 3 de la cláusula en comento, la cual estableció, a continuación, que lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de la convención en análisis,



Foja: 1

agregando enseguida que el plazo establecido en la cláusula sexta en comento es de días corridos contados desde la fecha de la promesa y una vez cumplidas o renunciadas las condiciones que enumera a continuación, entre las cuales destacan las de los numerales 2° y 3° de la cláusula sexta en estudio, a saber, respectivamente: primero, que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Rengo o la autoridad correspondiente al respecto, apruebe la subdivisión del inmueble sub lite, generándose como resultado el “Lote Menor”, para lo cual, la promitente vendedora, en la misma cláusula, otorgó a la promitente compradora un mandate gratuito e irrevocable, exclusivamente durante el plazo que transcurra entre la promesa y la compraventa prometida, para que esta última en nombre y representación de la promitente vendedora realice todas las gestiones con el objeto de obtener la aprobación de la subdivisión en referencia; y, segundo, que la Oficina Regional del Servicio de Impuestos Internos correspondiente otorgue rol de avalúo en trámite a las propiedades objeto de la subdivisión en comento, para lo cual la promitente vendedora otorgó en la misma estipulación un mandato gratuito e irrevocable, exclusivamente durante el plazo que transcurra entre la promesa y la compraventa prometida, al promitente comprador para que realice las gestiones respectivas con el objeto de obtener la asignación de rol de avalúo en trámite señalada; agregando las partes, a continuación de dicha enumeración de condiciones, y dentro de la misma cláusula sexta en análisis, que el plazo y condiciones antes expresados se establecen en beneficio exclusivo del promitente comprador, por lo que las partes convienen que esta última, a su exclusivo criterio, podrá renunciar por escrito y en cualquier momento a una o más de las condiciones antes pactadas, a excepción de las referentes a los tramites de subdivisión ante la DOM y los relativos a asignación de rol ante el SII correspondiente, cláusulas que se declaran como irrenunciables para las partes.



Foja: 1

5) De acuerdo con su cláusula séptima, numeral primero, las partes pactaron que los trámites referidos en los numerales dos y tres de la cláusula sexta precedente (subdivisión y asignación de roles), deberán finiquitarse antes de cumplido el plazo para la suscripción del contrato prometido o antes de finalizada su prórroga, y en la eventualidad de no finiquitarlos dentro de los 135 días corridos desde la fecha de la promesa, 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 a suscribirlas, cumplidas las condiciones más adelante se singularizan en la misma estipulación, para lo cual deberá remitir dentro del plazo para la suscripción de la compraventa, todo documento y antecedente que acredite la situación de hecho, con el timbre respectivo administrativa del organismo correspondiente.

6) De acuerdo con la cláusula séptima, numeral segundo, se acordó que, acreditado el hecho que otorga el beneficio de la prórroga, estas se otorgaran obligatoriamente por períodos de 15 días cada una en favor del promitente vendedor como mandatario.

7) De acuerdo con la cláusula séptima, numeral tercero, se estipuló que, si pasados 135 días desde la firma de la promesa, aún no se da cumplimiento a las condiciones de los numerales dos y tres de la cláusula sexta, 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 la promesa y el día de suscrita la compraventa prometida.

8) De acuerdo con la cláusula séptima, numeral cuarto, se pactó que, sin perjuicio lo anterior, de transcurrir 270 días corridos desde la fecha



Foja: 1

de la promesa, y no habiéndose cumplido las condiciones de los numerales 2° y 3° de la cláusula sexta (subdivisión predial y asignación de roles), estas se entenderán inmediatamente fallidas, y procederá en favor del promitente vendedor la multa señalada en la cláusula décima de la promesa, multa que solo se aplicará en el evento que dicha dilación en la suscripción del contrato se deba a razones administrativas relativas al sector o poniente, o la franja de carretera en conformidad a lo señalado precedentemente sobre las prórrogas sucesivas obligatorias, aplicando los mismos requisitos, agregando las partes que, a todo evento y contra pago de dicha multa, el prominente vendedor podrá hacer subsistir el contrato prometido.

9) De acuerdo con su cláusula octava, se convino que el plazo fijado en la cláusula séptima para el otorgamiento de la compraventa prometida es suspensivo y no extintivo de derechos, de manera que, cumplidas todas las citadas condiciones estipuladas en la cláusula anterior dentro del plazo, o renunciadas estas por la promitente compradora, la parte diligente podrá, a su arbitrio, exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, más la multa que se pacta más adelante.

CUADRAGÉSIMO CUARTO: Que, así las cosas, considerando lo expuesto en el fundamento anterior, en relación con el contenido de la instrumental inobjetada que se reseña en los motivos vigésimo y vigésimo primero, se advierte que el plazo fijado en la promesa *sub lite* para la celebración de la compraventa prometida, es de 120 días, prorrogables obligatoriamente por las partes por hasta 15 días más, con el solo objeto de finiquitar o subsanar asuntos administrativos en relación a la subdivisión y asignación de roles a los lotes resultantes de la subdivisión del inmueble de la promitente vendedora (demandada principal), de lo cual resultaría el denominado “Lote Menor”, uno de los bienes objeto de la promesa y de la compraventa prometida, obligándose la promitente compradora (demandante principal), a realizar los trámites de subdivisión del predio en cuestión y



Foja: 1

de obtención de roles de avalúo de los lotes generados por la subdivisión.

Específicamente, la cláusula sexta de la promesa de marras estableció expresamente que el plazo en cuestión *“será de días corridos contados desde esta fecha y una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones: (...) Dos.- Que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Rengo (DOM) o la autoridad correspondiente al respecto, apruebe la subdivisión propuesta en el número tres de la cláusula primera (...) generándose como resultado el Lote Menor (...). Tres.- Que la Oficina Regional del Servicio de Impuestos Internos (SII) correspondiente otorgue Rol de Avalúo en Trámite a las propiedades objeto de subdivisión de la presente promesa (...)”*.

Al respecto, la redacción de la referida cláusula sexta de la promesa, en lo tocante al cómputo del plazo de 120 días en cuestión, prorrogable obligatoriamente en la forma allí establecida, contiene un elemento que, en concepto de esta Jueza, podría tornar equívoca o ambigua la determinación del hito o momento a partir del cual ha de computarse el mencionado término, y dicho elemento corresponde a la utilización de la conjunción copulativa “y”, empleada entre la disposición de las partes en orden a computar dicho plazo *“desde esta fecha”* (esto es, desde la fecha de la promesa, 22 de noviembre de 2018), y la declaración formulada a continuación (unida a la anterior mediante dicha conjunción), la cual reza *“una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones”*, entre las cuales se encuentran precisamente la subdivisión predial y la asignación de roles que se había obligado a tramitar la promitente compradora, esto es, el demandante principal. Sin embargo, en atención al contenido y efecto gramatical de la referida conjunción copulativa “y”, y según el texto expreso de la cláusula sexta en estudio, el plazo en comento se cuenta, en consecuencia, *“desde esta fecha y una vez cumplidas o renunciadas las siguientes condiciones”*, lo que, de su sola lectura, conduce a estimar que el cómputo del término en mención se inicia



Foja: 1

desde la verificación de esos dos hitos, a saber, la fecha de la promesa, y, además de ello, el cumplimiento o renuncia de las condiciones en referencia, pues así fue redactada dicha estipulación en la escritura pública de promesa que motiva este pleito. Esa es precisamente, en concepto del Tribunal, la conclusión interpretativa a la cual es conducente arribar con motivo de la utilización de la conjunción copulativa “y”, empleada por las partes expresamente en dicha estipulación, contenida en la escritura pública en mención.

Por otro lado, si bien la cláusula siguiente, esto es, la estipulación séptima del contrato de promesa que motiva este juicio, dispone, en su numeral primero, que *“los trámites referidos en los numerales dos y tres de la cláusula sexta precedente (es decir, la subdivisión predial y la asignación de roles a los lotes subdivididos), deberán finiquitarse antes de cumplido el plazo para la suscripción del contrato prometido o antes de finalizada su prórroga”*, la misma estipulación establece más adelante, en su numeral cuarto, que *“Sin perjuicio de lo anterior (es decir, de todo lo dispuesto previamente en la cláusula séptima), de transcurrir 270 días corridos desde esta 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”*. Lo anterior es precisamente concordante y concatenado con lo previsto en la cláusula anterior, esto es, la cláusula sexta de la promesa, justo a continuación de regular el plazo de 120 días, ampliable obligatoriamente a 135 para finiquitar la subdivisión predial y asignación de roles, al disponer expresamente que *“Lo anterior (es decir, el plazo previsto en dicha cláusula sexta), es sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de esta convención”*, la cual, como se dijo, establece en su parte final –y “sin perjuicio” de todo lo regulado previamente en ella- el mencionado plazo máximo de 270 días corridos desde la fecha de la convención para la caducidad de las condiciones pactadas.



Foja: 1

Así las cosas, sin perjuicio de entender el Tribunal, por las razones recién expuestas, que el plazo de 120 días, ampliable obligatoriamente a 135 días para finiquitar la subdivisión predial y asignación de roles, se cuenta, según el tenor expreso de la escritura pública de promesa, desde la verificación de dos hitos, a saber, la fecha de la promesa, y, además de ello, el cumplimiento o renuncia de las condiciones en referencia, pues así es la redacción expresa de la cláusula sexta de la promesa, se debe hacer presente, adicionalmente, que los 120 días corridos contados solamente a partir de la fecha de la promesa, vencieron el día 22 de marzo de 2019, mientras que la prórroga obligatoria de 15, es decir, los 135 días que, en definitiva, constituyen la extensión obligatoria del plazo fijado en la cláusula sexta, venció el día 6 de abril de 2019, a lo cual se debe añadir que “*sin perjuicio*” de lo establecido en las cláusulas sexta y séptima (pues tal expresión fue la que utilizaron explícitamente las partes en dichas cláusulas), es decir, en definitiva, a todo evento, se pactó un plazo máximo de 270 días desde la fecha de la promesa, transcurrido el cual las condiciones en comento se entenderían fallidas, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4° de la cláusula séptima del contrato de marras.

En este punto, se debe tener presente que el artículo 1560 del Código Civil constituye la norma básica en materia de interpretación contractual, y dispone que “*Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*”. Al respecto, dicha disposición “*implica que la interpretación debe tender a reconstruir el pensamiento y la voluntad de las partes (...)* ¿Cómo reconstruir el pensamiento y la voluntad de las partes? Todos los medios son buenos, pero uno de los más importantes será la letra del contrato. (...) El intérprete no puede pasar por encima de las palabras del contrato sino cuando llega a conocer claramente la intención de las partes que lo celebraron. Otro medio relevante para descubrir la real intención de los contratantes serán las circunstancias que han precedido a la formación del contrato, tales como las



Foja: 1

negociaciones preliminares (...). La aplicación práctica del contrato realizada por las partes que lo celebraron también es un medio relevante para determinar la real intención de ellas”, y en definitiva “Los artículos 1561 a 1566 del Código Civil establecen la forma de aplicación del principio o norma básica de interpretación de los contratos, establecida en el artículo 1560” (Gonzalo Figueroa Yáñez, “Curso de Derecho Civil. Tomo III”, Editorial Jurídica, año 2011, página 161). En este sentido, de la lectura de los correos electrónicos acompañados por ambas partes y referidos en lo pertinente de los motivos vigésimo y vigésimo primero, el Tribunal advierte que se trata de comunicaciones entre las partes y sus asesores, relativas a la etapa pre-contractual y a la de ejecución de la convención celebrada entre ellas, las cuales, sin embargo, en atención a la naturaleza de su soporte, se estiman insuficientes para controvertir lo acordado por las propias partes en la escritura pública que contiene el contrato de promesa que motiva este juicio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1700 del Código Civil, lo que impide a esta Sentenciadora, en consecuencia, transgredir la letra del contrato. A su turno, el Tribunal considera que las testimoniales rendidas en autos y la confesional de la demandada principal provocada por su contraparte, resultan, asimismo, insuficientes para desvirtuar la letra de la convención, de acuerdo con lo establecido en los motivos sexagésimo octavo y sexagésimo noveno.

Por consiguiente, en virtud de lo razonado precedentemente, el Tribunal concluye que el correo electrónico de fecha 2 de abril de 2019, enviado por Martín Cura –hijo del demandado Sr. Cura Osorio- a la demandante principal, en el cual le comunicó que ésta había incumplido el contrato por no obtener la subdivisión del inmueble ni los roles provisorios de los lotes subdivididos, comunicación que no fue controvertida entre las partes –según lo asentado en el literal “E” del fundamento decimoctavo-, fue enviada con anterioridad al vencimiento del plazo cuya extensión obligatoria era de 135 días, pues, si se



Foja: 1

considera como hito para su cómputo solamente la fecha de la celebración de la promesa (pese a la redacción de la cláusula sexta en este punto, de acuerdo con lo ya señalado en el presente considerando), el vencimiento de dicho término prorrogado obligatoriamente para efectos de afinar la subdivisión y asignación de roles en referencia –que, por lo demás, eran las actuaciones llevadas a cabo por el actor principal-, ocurrió el día 6 de abril de 2019. A mayor abundamiento, de los antecedentes del pleito y, en particular, del contenido de la contestación de las acciones ejercidas en la demanda principal, se advierte la aquiescencia de la demandada principal, en torno al envío de la comunicación referida precedentemente, por parte de su asesor legal, el Sr. Martín Cura, hijo del demandado principal Sr. Cura Osorio.

En consecuencia, lo razonado hasta ahora en el presente motivo, conduce a esta Sentenciadora a estimar que la demandada principal, antes del vencimiento del primer plazo fijado por las partes (cláusula sexta de la promesa), prorrogable obligatoriamente, como ya se señaló, le comunicó a su contraparte el vencimiento de ese mismo plazo, es decir, estimó vencido el término en cuestión con anterioridad a la fecha en que efectivamente habría vencido, de considerarse sólo como hito de su cómputo, la fecha de celebración de la promesa, en atención a lo ya señalado en cuanto a la redacción expresa de dicha estipulación en lo tocante al cómputo del plazo en cuestión.

Por otro lado, el desistimiento de la subdivisión predial formulado por la demandada principal ante el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha 9 de mayo de 2019, cuya existencia, contenido y efectos se encuentran establecidos en el literal “F” del considerando decimoctavo y en el numeral 6° del basamento vigésimo segundo, fueron realizados, en concepto de esta Jueza, antes del vencimiento del plazo máximo de 270 días pactado, como se dijo en el presente motivo, “sin perjuicio” de lo dispuesto en las cláusulas sexta y séptima de la convención en estudio, es decir, a todo evento, y con el objeto de



Foja: 1

estimar fallidas las condiciones a las cuales se había obligado el actor principal, entre las cuales estaban, precisamente, la subdivisión predial y asignación de roles ya mencionadas.

CUADRAGÉSIMO QUINTO: Que, en consecuencia, en virtud de lo razonado y dispuesto en los apartados cuadragésimo tercero y cuadragésimo cuarto, se tendrá por cumplido el segundo requisito en análisis, para la procedencia de la acción subsidiaria de resolución, en el sentido que la demandada principal no dio cumplimiento a los plazos estipulados en las cláusulas sexta y séptima de la promesa sub lite, o, al menos, a la obligación de respetarlos.

CUADRAGÉSIMO SEXTO: Que, en cuanto a la concurrencia en la especie del tercer requisito referido en el fundamento cuadragésimo primero, esto es, que quien pide la resolución haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación, es un hecho de la causa que, en el contrato de promesa sub lite, singularizado en el numeral 1° del fundamento vigésimo segundo, el actor principal, en su calidad de promitente comprador, se obligó, entre otras cosas, a obtener la subdivisión del predio de propiedad de la demandante, y a obtener la asignación de roles de avalúo en trámite de los mismos, todo ello a fin de generar el denominado “Lote Menor”, resultante de dicha subdivisión, lote este último que, junto con otros bienes, constituiría el objeto de la compraventa prometida.

Además, de acuerdo con establecido en el fundamento cuadragésimo cuarto, el plazo fijado en la cláusula sexta de la promesa, cuya extensión es de 120 días, ampliable obligatoriamente por 15 días más, para finiquitar la subdivisión predial y asignación de roles, se cuenta, de conformidad con el tenor expreso de dicha estipulación, desde la verificación de dos hitos, a saber, la fecha de la promesa, y, además, el cumplimiento o renuncia de las condiciones sobre las que versa la cláusula sexta (entre ellas, la subdivisión predial y asignación de roles), a lo cual se debe añadir que “*sin perjuicio*” de lo establecido en



Foja: 1

las cláusulas sexta y séptima (pues tal expresión fue la que utilizaron expresamente las partes en dichas cláusulas), es decir, en definitiva, a todo evento, se pactó un plazo máximo de 270 días corridos desde la fecha de la promesa, transcurrido el cual las condiciones en comento (entre las cuales se encuentra la subdivisión predial y la asignación de roles, ambos trámites de cargo del actor principal), se entenderían indefectiblemente fallidas, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4° de la cláusula séptima de la convención de marras.

En relación con lo dicho, ha quedado acreditado en los numerales 2°, 3° y 4° del basamento vigésimo segundo, que, luego de celebrada la promesa, con fecha 4 de diciembre de 2018, se ingresó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, la solicitud de subdivisión del inmueble en cuestión, tras lo cual, el 6 de diciembre de 2018, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo emitió un acta de observaciones con relación a la subdivisión en comento, que impedían formalmente tramitarla ante dicho organismo, tanto desde el punto de vista de su competencia, como desde el punto de vista del contenido de los documentos presentados a dicha solicitud de subdivisión y a la necesidad de realizar ciertas urbanizaciones en el predio a subdividir, debiendo iniciarse dicha gestión de subdivisión ante el Servicio Agrícola y Ganadero, en razón de la naturaleza rural, en parte, del predio en comento, por lo cual, en definitiva, el 3 de abril de 2019, don Raúl Ignacio Salas Suazo, en representación de Agrícola Joaquín Edgardo Cura Osorio y Compañía –en virtud del mandato conferido a su respecto en la promesa-, presentó ante el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, una solicitud de subdivisión del predio sub lite, a fin de dar cumplimiento a sus obligaciones contraídas en la convención preparatoria en estudio.

A su turno, de acuerdo con lo establecido en los numerales 5° y 6° del apartado vigésimo segundo, por medio de escritura pública otorgada en la Notaría de Rengo de don Edmundo Figueroa Álvarez con fecha 2



Foja: 1

de mayo de 2019, la demandada principal revocó el mandato conferido a su contraparte, otorgado en la promesa a fin de que éste realizara las mentadas gestiones de subdivisión predial y asignación de roles, lo que, en definitiva, le fue informado al actor principal, conjuntamente con la decisión de la demandada principal en orden a desistirse de la gestión de subdivisión, mediante oficio ordinario N° 662/2019, emitido con fecha 9 de mayo de 2019, por la Oficina Sectorial Rancagua del Servicio Agrícola y Ganadero, dirigido a don Raúl Salas Suazo.

Así las cosas, de los hechos de la causa que han sido expuestos, el Tribunal estima que el actor principal dio cumplimiento a sus obligaciones contraídas en el contrato de promesa que motiva este juicio, en lo referente a la tramitación de la subdivisión del predio de la promitente vendedora, y se vio impedido de seguir continuando la tramitación de dicha gestión, en virtud del incumplimiento de su contraparte señalado en el considerando que antecede y el desistimiento de la subdivisión formulado por ésta ante la autoridad competente.

Finalmente, en cuanto a la alegación de la demandada principal, referida a la inactividad de su contradictor en lo relativo –alegó- a haber dejado transcurrir largo tiempo entre el ingreso de la solicitud de subdivisión a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo y, luego de las observaciones técnicas de ésta –que no solo se refieren a su competencia, sino también a ciertas urbanizaciones que era menester realizar, de acuerdo con el contenido del acta de observaciones emitida por la D.O.M. de la Municipalidad de Rengo el 6 de diciembre de 2018-, el ingreso de la misma a la oficina competente del Servicio Agrícola y Ganadero, llama la atención del Tribunal el hecho que la misma demandada principal haya alegado, al contestar las acciones principales y subsidiarias dirigidas en su contra, que, a pesar de tener la necesidad urgente de vender el lote menor resultante de la subdivisión del predio de su propiedad, a fin de ejecutar el plan de inversión que refiere, haya encargado, sin embargo, la gestión de



Foja: 1

subdivisión a su contraparte, en lugar de haber tomado a su cargo dicha gestión y, así, poder controlar efectivamente que el proceso de subdivisión y de asignación de roles de avalúo en trámite se haya efectivamente afinado dentro del período requerido por su propio plan de inversión, considerando, además, que la compraventa prometida del predio es precisamente el acto jurídico que le iba a proporcionar la liquidez necesaria para la ejecución de las operaciones comerciales que refiere, según argumenta en su libelo de contestación, y, a mayor abundamiento, de las pruebas incorporadas al proceso, no se advierten elementos de convicción que permitan suficientemente estimar que la ejecución del contrato por parte del actor principal, especialmente de las condiciones a las que se obligó (subdivisión predial y asignación de roles a los lotes subdivididos), se haya ejecutado con total negligencia de su parte.

Finalmente, en cuanto a lo referido por la demandada principal, relativo a las prórrogas solicitadas por su contraparte, que estimó excesivas, esta Jueza entiende que, en atención al tiempo transcurrido, al solicitar dichas prórrogas, el actor principal se estaba apegando a la ley del contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 1545 del Código Civil, toda vez que el objeto de dichas extensiones de plazo, según se infiere de lo alegado por la propia demandada principal, era precisamente afinar las gestiones de subdivisión predial y asignación de roles de avalúo en trámite, lo cual, además, es concordante con lo regulado en las cláusula sexta de la promesa, sin perjuicio del plazo máximo de caducidad de las condiciones establecido, a todo evento –como se razonó en el motivo cuadragésimo cuarto-, en el numeral cuarto de la cláusula séptima de la convención.

En consecuencia, se tendrá por cumplido en la especie el requisito en análisis.



Foja: 1

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto a la concurrencia en la especie del cuarto requisito referido en el apartado cuadragésimo primero esto es, la necesidad de sentencia judicial que declare la resolución del contrato de marras, cabrá estarse a lo dispuesto en lo resolutivo.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Que, en virtud de lo establecido en los motivos cuadragésimo segundo al cuadragésimo séptimo, se tendrán por cumplidos los requisitos de procedencia de la acción resolutoria entablada, referidos en el fundamento cuadragésimo primero, por lo que **se acogerá la petición subsidiaria de la actora principal, en orden a declarar resuelto el contrato de marras, por incumplimiento de su contraparte.**

CUADRAGÉSIMO NOVENO: Que, en forma conjunta con la acción subsidiaria de resolución por incumplimiento, la demandante principal ejerció una **acción de indemnización de perjuicios**, posibilidad prevista en el propio artículo 1489 del Código Civil. Al respecto, corresponde señalar que son requisitos copulativos de la responsabilidad contractual, que dan lugar a la obligación de indemnizar los perjuicios resultantes de la infracción de un contrato, los siguientes: *“En primer lugar, es necesaria la existencia de una obligación de carácter contractual, esto es, nacida de un contrato. En segundo lugar, que el deudor no realice la conducta convenida del modo en que está consagrado en el contrato. En tercer lugar, que la inejecución de la conducta debida esté acompañada de un reproche subjetivo u objetivo al obligado en los términos descritos en la ley. En cuarto lugar, que la omisión de la conducta debida cause daño al acreedor. En quinto y último lugar, que entre el incumplimiento (inejecución de la conducta debida) y el daño exista relación de causa a efecto”* (Pablo Rodríguez Grez, “Responsabilidad contractual”, Editorial Jurídica de Chile, año 2012, página 27).



Foja: 1

QUINCUAGÉSIMO: Que, en cuanto al primer, segundo y tercer requisito de la acción indemnizatoria ejercida conjuntamente con la resolutoria, señalados en el motivo que antecede, esto es, la existencia de una obligación contractual cuyo incumplimiento es imputable a negligencia del deudor, procederá tenerlos por cumplidos, en atención a lo dispuesto en los fundamentos cuadragésimo segundo, cuadragésimo tercero, cuadragésimo cuarto, cuadragésimo quinto y cuadragésimo sexto, a los cuales el Tribunal se remite por economía procesal.

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto al cuarto requisito de la acción indemnizatoria, señalado en el motivo cuadragésimo noveno, esto es, que la omisión de la conducta debida cause daño al acreedor, la actora principal reclama el pago de una cantidad de dinero pactada como cláusula penal, esto es, una valuación convencional y anticipada de perjuicios, de acuerdo con los fundamentos de su libelo, reseñados en la parte expositiva de esta sentencia, a la cual esta Jueza se remite por economía procesal.

Al respecto, ha quedado comprobado en el numeral “1.12” del basamento vigésimo segundo, que, de acuerdo con la cláusula décima del contrato preparatorio que motiva este pleito, se estipuló que, encontrándose cumplidas o renunciadas las condiciones susceptibles de renuncia, indicadas en la cláusula sexta de dicha convención, dentro del plazo fijado para la celebración de la compraventa, si cualquiera de las partes se niega injustificadamente a otorgar el contrato prometido y/o incurre en mora, simple retardo o desistimiento de suscribir la escritura de compraventa definitiva en las condiciones pactadas, podrá la parte diligente a su arbitrio exigir: (a) el cumplimiento forzado del mismo y conjuntamente con ello, reclamar a título de indemnización de perjuicios moratorios, que las partes avaluaron en forma convencional y anticipada, la suma equivalente en pesos a tres Unidades de Fomento por cada día de retardo hasta la fecha de suscripción del contrato prometido; o (b) demandar la



Foja: 1

resolución del presente contrato de promesa y conjuntamente con ello, reclamar a título de indemnización de perjuicios compensatoria, que las partes avalúan en forma convencional y anticipada, una cantidad equivalente al diez por ciento del precio de la compraventa pactado en la cláusula tercera, esto es, la suma de doscientos un millones doscientos cincuenta mil pesos.

En este escenario, la circunstancia descrita en el párrafo anterior se enmarca dentro de la hipótesis prevista en el artículo 1535 del Código Civil, conforme al cual, *“La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal”*, lo que produce como consecuencia, según el artículo 1542 del mismo Código, que *“Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio”*, razón por la cual en el caso aquí ventilado, habiéndose pactado en el contrato resuelto una cláusula penal, a título de valuación anticipada de perjuicios compensatorios, el acreedor no necesita demostrar la existencia y el monto de los perjuicios contractuales que reclama, toda vez que las propias partes han previsto y avaluado anticipadamente estos daños a través de dicha estipulación especial o accidental, requiriendo solamente que ésta se haga efectiva, como lo ha solicitado el actor.

Por su parte, según lo razonado en los apartados cuadragésimo tercero, cuadragésimo cuarto y cuadragésimo quinto, ha quedado establecido en autos que el incumplimiento contractual de la demandada principal ocurrió antes del vencimiento del plazo establecido en la cláusula sexta de la promesa de marras, cuya extensión obligatoria era de 135 días, y, en todo caso, antes del vencimiento del plazo total de caducidad fijado en la cláusula séptima a todo evento (pues el contrato, en su cláusula sexta, dispone que



Foja: 1

ésta es “sin perjuicio” de lo previsto en la cláusula séptima, y, además, el numeral cuarto de la cláusula séptima dispone que el plazo de máximo de 270 días es “*sin perjuicio*” de lo dispuesto en las referidas estipulaciones). Así, dicho incumplimiento de la demandada principal, acontecido antes del vencimiento de dichos plazos, impidió, en los hechos, el cumplimiento de las condiciones esenciales a las que se había obligado el actor principal (subdivisión predial y asignación de roles de avalúo en trámite a los lotes resultantes de la subdivisión), lo cual, en opinión de esta sentenciadora, implica que dicha conducta de la demandada principal, constituye, en definitiva, una renuncia tácita de dicha parte a las condiciones fijadas en la promesa y susceptibles de ser renunciadas por ella –toda vez que, según la parte final de la cláusula séptima, la promitente vendedora siempre conservó la facultad de hacer subsistir este contrato preparatorio - y, como consecuencia de ello, constituye además una negativa tácita a otorgar el contrato prometido, configurándose así la hipótesis de hecho prevista en el encabezado de la cláusula décima de la promesa sub lite, que habilita a aplicar la multa allí regulada, en caso de que su contraparte solicite la resolución de la promesa.

En consecuencia, por las razones dadas en el presente apartado, corresponderá acceder a esta petición del demandante principal, y, en consecuencia, ordenar el pago de la multa establecida en el literal “b” de la cláusula décima del contrato de marras, a título de valuación convencional y anticipada de perjuicios compensatorios, y que corresponde al 10% del precio de la compraventa prometida, pactado en la cláusula tercera de la convención, esto es, a título de multa, la cantidad de \$201.250.000.

QUINCUGÉSIMO SEGUNDO: Que, sin embargo, en cuanto al reajuste e intereses solicitados por el actor principal, en relación al pago de la multa establecida en el motivo precedente, corresponderá desestimarlos, por cuanto no han sido pactados por las partes en la estipulación que contiene la multa referida en el fundamento anterior.



Foja: 1

QUINCUAGÉSIMO TERCERO: Que, en consecuencia, de acuerdo con lo razonado y dispuesto en los apartados quincuagésimo, quincuagésimo primero y quincuagésimo segundo, **se acogerá parcialmente la acción indemnizatoria entablada por la actora principal conjuntamente con la acción subsidiaria de resolución de contrato**, en los términos dispuestos en los referidos fundamentos.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO: Que, en lo relativo a las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción subsidiaria de resolución de contrato, corresponderá desestimarlas, en virtud de lo decidido en el basamento cuadragésimo octavo.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO: Que, en lo referente a las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción de indemnización de perjuicios, opuesta conjuntamente con la subsidiaria de resolución de contrato, procederá desestimarlas, en razón de lo dispuesto en el fundamento quincuagésimo primero.

IV.- EN CUANTO A LA ACCIÓN RECONVENCIONAL:

QUINCUAGÉSIMO SEXTO: Que la demandada principal AGRICOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑÍA interpuso una demanda reconvencional en contra del actor principal, en la que ejerció una acción de resolución de contrato, conjuntamente con una de indemnización de perjuicios, y, en virtud de los fundamentos reproducidos en la parte expositiva de la sentencia, a la cual el Tribunal se remite por economía procesal, solicitó, expresamente, que en definitiva se declare:

1º Que el Sr. Raúl Salas Suazo incumplió culpablemente las obligaciones del Contrato de Promesa de Compraventa;

2º Que atendidos los incumplimientos referidos en el numeral 1, se termina el Contrato de Promesa de Compraventa objeto del presente juicio;



Foja: 1

3° Que el Sr. Raúl Salas Suazo ha incurrido en responsabilidad contractual respecto a nuestro representado Agrícola Joaquín Edgardo Cura y Cía.;

4° Que a causa de esa responsabilidad, don Raúl Salas Suazo debe ser condenado a pagar a Agrícola Joaquín Edgardo Cura y Cía. los perjuicios que su incumplimiento le han causado, los cuales ascienden a la suma de \$630.000.000.-, o la suma mayor o menor que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso;

5° Que la suma anterior sea ordenada a pagar con intereses corrientes desde que se hicieron exigibles a favor de Agrícola Joaquín Edgardo Cura y Cía. hasta el íntegro pago conforme lo ordene la sentencia definitiva, o de la forma que el Tribunal lo estime en derecho procedente;

6° Que se condena en costas al demandado reconvencional.

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO: Que la demandada reconvencional contestó la demanda dirigida por esa vía en su contra y, en virtud de los fundamentos reproducidos en la parte expositiva del fallo, a la cual esta Jueza se remite por economía procesal, solicitó el rechazo total de la misma, con costas.

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO: Que, de los escritos de réplica y dúplica evacuados respectivamente por las partes en esta discusión reconvencional, no se advierten nuevos antecedentes de hecho ni nuevas defensas y excepciones que las ya hechas valer por ellas.

QUINCUAGÉSIMO NOVENO: Que, en cuanto a los hechos pacíficos o no controvertidos por las partes en esta causa, el Tribunal se remite a lo establecido en el fundamento decimoctavo, por economía procesal.

SEXAGÉSIMO: Que, del examen del proceso, se advierte que la controversia ventilada en autos por vía reconvencional, radica, en cuanto a los hechos, en determinar las cláusulas, condiciones y



Foja: 1

estipulaciones del contrato celebrado por las partes; el cumplimiento dado por cada una de las partes a las obligaciones contraídas en la promesa, para la celebración del contrato definitivo; hechos o circunstancias que harían imposible el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido; la efectividad de que la demandada reconvencional ha incumplido las condiciones establecidas para el cumplimiento de la promesa celebrada; la efectividad de haberse provocado perjuicios a la demandante reconvencional; y, en su caso, la naturaleza, la entidad y el monto de los mismos.

SEXAGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto a las pruebas incorporadas a los autos por la actora reconvencional, corresponderá remitirse, por economía procesal, a lo reseñado en el considerando vigésimo primero.

SEXAGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a las pruebas producidas en el pleito por la parte demandada principal, corresponderá remitirse, por economía procesal, a lo expresado en el motivo vigésimo.

SEXAGÉSIMO TERCERO: Que, en cuanto a los hechos que se tienen por acreditados respecto de esta discusión reconvencional que se dirime, corresponderá remitirse a lo asentado en el basamento vigésimo segundo, por economía procesal.

SEXAGÉSIMO CUARTO: Que, al entablar esta demanda reconvencional, en el segundo otrosí del escrito de folio 22 la actora reconvencional señaló, en la suma de dicha presentación, que *“Interponen demanda reconvencional de resolución de contrato e indemnización de perjuicios”*. Sin embargo, del examen del cuerpo del segundo otrosí de dicho escrito, se advierte que la actora reconvencional, según sus propias palabras, interpuso *“demanda reconvencional de terminación de contrato con indemnización de perjuicios de conformidad al artículo 1489 del Código Civil”*, y, más adelante, en el petitorio del mismo otrosí, numeral 2°, solicitó que se declare que *“atendidos los incumplimientos referidos en el numeral 1,*



Foja: 1

se termina el Contrato de Promesa de Compraventa objeto del presente juicio”.

Al respecto, se debe tener presente que *“Las ineficacias son aquellas causales por las cuales el acto no produce los efectos queridos por su autor (...). En Chile algunos autores definen la ineficacia señalando que ella afecta a algún elemento de la esencia o constitutivo del acto o contrato. Sin embargo, esta última definición es parcial porque algunas ineficacias no afectan a ninguno de estos elementos. Así sucede en la resolución y la resciliación, que no alcanzan a ningún elemento de la esencia del acto o contrato. En realidad en Chile se distingue entre la ineficacia en sentido amplio, la que comprendería a la nulidad, y en sentido restringido, la que comprendería el concepto señalado precedentemente. En sentido amplio, entonces, la ineficacia también correspondería a una imposibilidad de producir efectos o mantener el negocio jurídico dada por la ley (...). Las ineficacias admiten múltiples distinciones, como subsanables e insubsanables, según si admiten o no saneamiento; pero las clasificaciones más importantes son las siguientes: (...) Ineficacias automáticas y provocadas. Son ineficacias provocadas las que requieren de legitimación activa y sentencia judicial, como la nulidad o la condición resolutoria tácita. Además, las ineficacias provocadas son claudicantes, es decir, en ellas el acto nace eficaz, pero el ordenamiento jurídico permite impugnarlo. En cambio, son ineficacias automáticas las que operan de pleno derecho o ipso iure, como sucede con la condición resolutoria ordinaria, el pacto comisorio calificado (excepto el que opera en la compraventa por el no pago del precio) o la inexistencia, sin perjuicio de lo cual estas ineficacias pueden ser declaradas por el juez”* (Rodrigo Barcia Lehmann, “Lecciones de Derecho Civil Chileno. Tomo I. Del Acto Jurídico”, Editorial Jurídica, año 2010, páginas 121 y siguientes).

Por su parte, el Diccionario de la Real Academia Española define la palabra “terminación” –que es lo solicitado expresamente por la actora



Foja: 1

reconvencional-, en lo pertinente para la Litis, como “*Acción y efecto de terminar o terminarse*” (<https://dle.rae.es/terminaci%C3%B3n>).

Así las cosas, del tenor de lo expuesto y solicitado por la actora reconvencional, que, en sus palabras, corresponde a la “terminación” del contrato de marras, el Tribunal estima que su pretensión carece de la precisión necesaria para poder acogerlo, sin incurrir en un vicio de nulidad de esta sentencia, por cuanto el término de un contrato corresponde, desde un punto de vista sustantivo, a su ineficacia, esto es, la pérdida de la posibilidad de producir efectos jurídicos, y la ineficacia de un acto o contrato, en nuestro derecho, ocurre no solo por la resolución del mismo, 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 (obra citada, página 148 y siguientes), razones por las cuales, habiéndose incoado y solicitado en términos generales esta pretensión reconvencional de ineficacia contractual, y no la causa específica de la misma, tanto en el cuerpo como en el petitorio de la demanda reconvencional, **corresponderá desestimar la acción resolutoria entablada reconvencionalmente.**

SEXAGÉSIMO QUINTO: Que, en cuanto a la **acción reconvencional de indemnización de perjuicios entablada conjuntamente** con aquella ya desestimada en el fundamento anterior, y siendo la pretensión indemnizatoria dependiente de esta última, se omitirá el pronunciamiento respecto de la referida acción indemnizatoria, por ser incompatible con lo decidido en el apartado anterior, de acuerdo con lo previsto en el N° 6 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

SEXAGÉSIMO SEXTO: Que, en cuanto a las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada reconvencional contra las acciones dirigidas por esta vía en su contra, corresponderá estarse a lo dispuesto en los apartados sexagésimo cuarto y sexagésimo quinto.



V.- OTRAS CONSIDERACIONES DE FONDO:

SEXAGÉSIMO SÉPTIMO: Que, por otro lado, en cuanto a los correos electrónicos acompañados por ambas partes y referidos en lo pertinente de los motivos vigésimo y vigésimo primero, del análisis de su contenido, el Tribunal advierte que se trata de comunicaciones entre las partes y sus asesores, relativas a la etapa pre-contractual y a la de ejecución de la convención celebrada entre ellas, las cuales, sin embargo, en atención a la naturaleza de su soporte, se estiman insuficientes para controvertir lo acordado por las propias partes en la escritura pública que contiene el contrato de promesa que motiva este juicio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1700 del Código Civil.

SEXAGÉSIMO OCTAVO: Que, en cuanto a la prueba confesional reseñada en lo pertinente del apartado vigésimo, del análisis de su contenido, el Tribunal no advierte en las respuestas del absolvente elementos de convicción que permitan en forma suficiente y determinada desvirtuar lo acordado por ambas partes en la escritura pública que contiene el contrato de promesa sub lite, como también lo ya dispuesto en los motivos vigésimo octavo, cuadragésimo octavo, quincuagésimo tercero y sexagésimo cuarto.

SEXAGÉSIMO NOVENO: Que, en cuanto a las testimoniales rendidas en autos, se hace presente que, en virtud de lo dispuesto en los apartados tercero, sexto, séptimo, décimo y decimotercero, en esta instancia han quedado inhabilitados para declarar todos los testigos que comparecieron por la demandada principal y actora reconvenzional, mientras que solo ha quedado inhabilitado para tal efecto solo uno de los dos testigos que comparecieron por el actor principal y demandado reconvenzional, y, en definitiva, la declaración del único testigo hábil de esta última parte, a saber, don CARLOS MAURICIO MANCILLA MUÑOZ, arquitecto asesor la misma en el proceso de subdivisión, contra quien no se formularon tachas, y reseñada en lo pertinente del motivo vigésimo, resulta concordante



Foja: 1

con la extensión de los plazos establecida por esta Sentenciadora en los fundamentos vigésimo sexto y cuadragésimo cuarto e esta sentencia.

SEPTUAGÉSIMO: Que, en lo tocante al documento privado acompañado por la demandada principal y actora reconvenzional, singularizado en el N° 5 de la instrumental reseñada en el motivo vigésimo primero, “Informe pericial independiente”, el Tribunal determina que no es procedente su valoración, en atención a lo dispuesto en el basamento sexagésimo quinto.

SEPTUAGÉSIMO PRIMERO: Que las demás pruebas producidas en el pleito, en nada alteran lo ya decidido sobre las pretensiones de las partes.

VI.- EN CUANTO A LAS COSTAS:

SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a las costas referidas a la discusión principal, el artículo 144 del Código del ramo contempla dicha condena para la parte que haya resultado totalmente vencida, lo que no acontece en autos respecto de la demandada principal, en virtud de lo dispuesto en los apartados vigésimo noveno – en el que se omitió la decisión de la acción indemnizatoria entablada conjuntamente con la principal de ejecución forzada- y quincuagésimo tercero –en el que se acogió solo parcialmente la acción indemnizatoria entablada conjuntamente con la subsidiaria de resolución de contrato-, razones por las cuales no se acogerá la solicitud de costas del demandante principal.

SEPTUAGÉSIMO TERCERO: Que, en cuanto a las costas referidas a la discusión reconvenzional, en atención a lo dispuesto en el precepto legal ya citado en el numeral anterior, no se advierte que la demandada reconvenzional haya sido totalmente vencida, en virtud de lo dispuesto en el considerando sexagésimo quinto –en el que se omitió la decisión de la acción indemnizatoria entablada



Foja: 1

reconvencionalmente en su contra-, motivo por el cual no se acogerá la solicitud de costas de la actora reconvencional.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en los preceptos legales citados por las partes, y los artículos 160, 170, 253 y siguientes, 262 y siguientes, 309 y siguientes, 318 y siguientes, 327 y siguientes, 341 y siguientes, 432 y 433, todos del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

I.- En cuanto a las tachas:

A) Que se acoge, con costas, la tacha opuesta por la demandada principal contra el testigo don JUAN PABLO REYMOND MORANDÉ, presentado por el actor principal, por la causal del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de lo dispuesto en el motivo tercero.

B) Que se acogen las tachas opuestas por el demandante principal contra el testigo don FREDY EDGARDO CURA MUÑOZ, presentado por la demandada principal, por las causales de los numerales 2 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en razón de lo establecido, respectivamente, en los apartados sexto y séptimo.

C) Que se acoge la tacha opuesta por el demandante principal contra el testigo don MATIAS EDGARDO CURA MUÑOZ, presentado por la demandada principal, por la causal del numeral 2 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en razón de lo establecido en el fundamento décimo.

D) Que se acoge la tacha opuesta por el demandante principal contra el testigo don MARTÍN NICOLÁS CURA MUÑOZ, presentado por la demandada principal, por la causal del numeral 2 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en atención a lo dispuesto en el considerando decimotercero.

E) Que se rechaza, con costas, la tacha opuesta por el demandante principal contra el testigo don MARTÍN NICOLÁS CURA MUÑOZ,



Foja: 1

presentado por la demandada principal, por la causal del numeral 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de lo asentado en el motivo decimocuarto.

II.- En cuanto a la demanda principal:

F) Que **se desestima la acción principal de cumplimiento contractual forzado**, entablada por don RAÚL IGNACIO SALAS SUAZO en contra de don JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO, por sí y en representación de la sociedad AGRICOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑÍA, en atención a lo decidido en el fundamento vigésimo octavo.

G) Que **se omite el pronunciamiento sobre la acción indemnizatoria entablada conjuntamente con la anterior**, en virtud de lo dispuesto en el apartado vigésimo noveno.

H) 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.

I) Que se omite el pronunciamiento sobre las restantes defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción principal de cumplimiento contractual forzado, en subsidio de la defensa señalada en el literal que antecede, según lo establecido en el motivo trigésimo primero.

J) Que, en lo tocante a las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción de indemnización de perjuicios, dependiente de la acción principal de cumplimiento forzado, corresponderá estarse a lo establecido en el motivo vigésimo octavo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado trigésimo segundo.

K) Que **se acoge la acción subsidiaria de resolución de contrato**, entablada por don RAÚL IGNACIO SALAS SUAZO en contra de don



Foja: 1

JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO, por sí y en representación de la sociedad AGRICOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑÍA, de acuerdo con lo decidido en el considerando cuadragésimo octavo, y, en consecuencia, se declara que se resuelve, por incumplimiento de la demandada principal, el contrato de promesa celebrado entre las partes por escritura pública de veintidós de noviembre de 2018, singularizado en el N° 1 del considerando vigésimo segundo.

L) Que **se acoge parcialmente la acción de indemnización de perjuicios entablada conjuntamente con la anterior**, de conformidad con lo dispuesto en el apartado quincuagésimo tercero, y, en consecuencia, se condena a la demandada principal, esto es, a don JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO y a la sociedad AGRICOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑÍA, a pagar al demandante principal, don RAÚL IGNACIO SALAS SUAZO, la multa establecida en el literal “b” de la cláusula décima del contrato de promesa celebrado entre las partes, singularizado en el N° 1 del apartado vigésimo segundo, esto es, la suma de \$201.250.000.-

M) Que se desestiman las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción subsidiaria de resolución de contrato, de conformidad con lo establecido en el motivo quincuagésimo cuarto.

N) Que se desestiman las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada principal contra la acción de indemnización de perjuicios, conjuntamente con la subsidiaria de resolución de contrato, según lo dispuesto en el apartado quincuagésimo quinto.

III.- En cuanto a la demanda reconvencional:

Ñ) Que **se desestima la acción reconvencional de resolución de contrato**, entablada por la sociedad AGRICOLA JOAQUIN EDGARDO CURA OSORIO Y COMPAÑÍA en contra de don RAÚL IGNACIO



Foja: 1

SALAS SUAZO, en virtud de lo decidido en el numeral sexagésimo cuarto.

O) Que se omita el pronunciamiento sobre la acción indemnizatoria entablada conjuntamente con la anterior, en razón de lo establecido en el motivo sexagésimo quinto.

P) Que se en cuanto a las defensas y excepciones de fondo opuestas por la demandada reconventional contra las acciones dirigidas por esta vía en su contra, corresponderá estarse a lo dispuesto en los apartados sexagésimo cuarto y sexagésimo quinto, de conformidad con lo dispuesto en el fundamento sexagésimo sexto.

IV.- En cuanto a las costas:

Q) Que cada parte pagará sus costas, en virtud de lo dispuesto en los numerales septuagésimo segundo y septuagésimo tercero.

Regístrese, notifíquese a las partes y oportunamente archívense estos antecedentes.

Rol C-13.038 -2019

**PRONUNCIADA POR DOÑA SUSANA RODRÍGUEZ MUÑOZ,
JUEZA.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, siete de Febrero de dos mil veinte**



