

Santiago, diecisiete de junio de dos mil veintidós.

VISTO:

En autos Rol C-2330-2017, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Quilpué, caratulados “Morales con García”, por sentencia de primera instancia de catorce de marzo de dos mil veinte, se acogió la demanda principal y se declaró la prescripción extintiva de las acciones, obligaciones y derechos emanados del contrato de promesa de compraventa otorgado mediante escritura pública de 15 de mayo de 2002, suscrita por Mónica Morales Orellana, como promitente vendedora y Carlos Manuel García Aguilar, como promitente comprador. Atendido lo resuelto no se emite pronunciamiento acerca de la demanda subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios. Además y consecuentemente a la prescripción declarada, se rechaza la demanda reconvenzional de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, todo sin costas.

Se alzó el demandado y demandante reconvenzional y una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de diez de julio de dos mil veinte, confirmó el fallo apelado.

En contra de esta decisión la misma parte deduce recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que de conformidad con el artículo 775 del Código de Enjuiciamiento Civil, pueden los tribunales conociendo por vía de apelación, consulta o casación o en alguna incidencia, invalidar de oficio la sentencia cuando los antecedentes del recurso manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.

SEGUNDO: Que de acuerdo al artículo 768 N° 5 del cuerpo legal antes señalado, es causal de nulidad formal la circunstancia que el fallo haya sido pronunciado con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, uno de los cuales, el estatuido en el numeral cuarto, exige que contenga las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento, presupuesto éste que es reiterado en el Auto Acordado de esta Corte Suprema, sobre la forma de las sentencias, de 30 de septiembre de 1920.



TERCERO: Que dicha exigencia dice relación con el imperativo de fundamentación que recae sobre de las resoluciones judiciales, el que no se satisface sino con la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben contener las sentencias. De modo tal que la falta de fundamento no sólo se configura por la ausencia de motivaciones o argumentos, sino que también cuando los expresados son parciales o insuficientes o cuando existe incoherencia interna, arbitrariedad y/o irracionalidad.

CUARTO: Que resulta útil tener presente los siguientes antecedentes del proceso:

1.- El 5 de abril de 2018 el abogado Juan Alberto Navia Robles, en representación de Mónica Morales Orellana, dedujo demanda en juicio ordinario en contra de Carlos García Aguilar por la cual solicita la declaración de la prescripción extintiva de las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, mediante escritura pública de 15 de mayo de 2002, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Marabu 1651 de Quilpué, adquirido por la demandante el 25 de agosto de 1997.

Señala que conforme a lo estipulado en la cláusula 4ª de la referida convención, el contrato prometido debió celebrarse a más tardar en mayo de 2006, sin que se haya dado cumplimiento por ninguna de las partes a las obligaciones contraídas, las que se encuentran prescritas, solicitando que así se declare, con costas.

2.- Al contestar la demandada, solicitó el rechazo de la demanda, argumentando que el plazo de prescripción se debe contar desde el pago del último dividendo, lo que ocurrió en noviembre de 2016. Refiere la forma en como fue pactado el precio, señalando que el contrato se celebraría cuando pagase los \$9.000.000, es decir, a más tardar dentro de los 48 meses siguientes a la firma de la promesa, pero dado que el inmueble que se prometía vender estaba garantizando un crédito a 231 meses, la promitente vendedora debía prepagar esa deuda u obtener novación, a lo que se obligó en la cláusula 5ª, pero no lo hizo.

Agrega que el 11 de enero de 2006 modificaron la promesa, para eliminar la cláusula 8ª y la promitente vendedora que mudó su domicilio fuera de Chile, le otorgó mandato a Margarita Moreno Muñoz para que ella procediera a la suscripción del contrato de compraventa. Sin embargo, ella nada hizo, y dada la hipoteca que pesaba sobre el inmueble, debió asumir deudas de la promitente



vendedora con entidades bancarias, entre ellas el Banco Santander, en causa Rol 10.037-2000 seguida ante el Segundo Juzgado de Letras de Quilpué por \$3.8000.000 y, además, un crédito de consumo con Banco Estado. Así pagó totalmente el mutuo hipotecario, y otros gastos asociados.

Ante la actitud de su promitente vendedora y como seguía pagando los dividendos hipotecarios y otras deudas de ella que ponían en peligro su compra, la demandó en juicio ejecutivo, a través de su mandataria, Margarita Moreno Muñoz, causa rol C-478-2011 del mismo tribunal, en la que la emplazada no negó la existencia del mandato pero sí argumentó carecer de cualquier tipo de instrucción para hacer posible la venta.

Alega que dicha gestión junto a la causa rol C 2038-2017, importan actos de interrupción de la prescripción para obtener el cumplimiento de la promesa, pues la interposición de dichas demandas descartan la pasividad de un acreedor que abandona su acción y por el contrario dan cuenta de su actuar con la finalidad de obtener el cumplimiento de la promesa, conjuntamente con su conducta de haber pagado hasta el último dividendo, en noviembre de 2016.

QUINTO: Que el fallo impugnado acogió la demanda y declaró la prescripción de las acciones, derechos y obligaciones emanadas del contrato de promesa celebrado por las partes por considerar que se configuran los presupuestos de la acción principal intentada.

Tiene en consideración que la principal obligación que deriva de esta clase de contratos es una de hacer, esto es, la de escriturar el contrato definitivo y para ello, las partes han establecido en la cláusula cuarta de la promesa celebrada, los alcances de esa exigibilidad, al precisar “El contrato prometido se celebrará una vez que el promitente comprador haya pagado el saldo de nueve millones de pesos o su equivalente en unidades de fomento a que se refiere la cláusula anterior, contrato que en ningún caso podrá celebrarse en un plazo superior a cuarenta y ocho meses a contar del presente mes de mayo de dos mil dos”.

Refiere que el contrato de promesa fue suscrito el 15 de mayo de 2002, y -por tanto- la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo, se hizo exigible en mayo del año 2006, comenzando desde esa época a correr el término establecido para que opere la prescripción de las acciones ordinarias derivadas del contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 2515 del Código Civil. En efecto, en la cláusula cuarta, el plazo para pagar la suma de nueve millones de pesos, se establece de manera fatal en 48 meses a contar de mayo de



2002. A su turno, la cláusula quinta precisa que el contrato definitivo se celebraría una vez pagado ese saldo de \$9.000.000, lo que no podría superar 48 meses, también a contar del mes de mayo de 2002.

Concluye así que, al tenor de lo expresado, es manifiesto que la intención de las partes era que el contrato de compraventa definitivo se celebraría una vez pagado íntegramente el saldo de \$13.000.000, que sumado al resto de la deuda con el Banco del Estado de Chile del que se haría cargo el demandando principal, alcanzaba al total del precio.

Afirma que de lo anterior derivan dos conclusiones fundamentales, por una parte que el contrato de compraventa definitivo no podría celebrarse sino hasta el mes de mayo de 2006, fecha hasta la cual -además- tendría plazo el promitente comprador para pagar el saldo de precio, y por otra que las obligaciones a que alude la cláusula quinta del contrato de promesa, para la promitente vendedora, no importaban hacerse cargo del saldo de precio de la compraventa que originalmente había celebrado (pues de eso se haría cargo el promitente comprador, según el texto de la promesa), y la mención a “todos los trámites necesarios para que el promitente comprador proceda a firmar el contrato definitivo de compraventa”, no pueden en caso alguno alcanzar a una novación por cambio de deudor, por no ser resorte exclusivo de la promitente vendedora -sino también del acreedor Banco del Estado- su celebración, y sin perjuicio del efecto que a la cláusula de no enajenar que pudo haberse pactado entre la demandante y ese Banco, pueda atribuirse.

Añade que el 28 de abril de 2011 el demandado principal dedujo demanda en procedimiento ejecutivo de cumplimiento de obligación de hacer, en causa rol C-478-2011, seguida ante este mismo tribunal, en contra de Margarita Inés Moreno Muñoz, sin que conste la notificación de esa acción o su forma de término, si fuere del caso.

Conforme a lo dicho, las obligaciones derivadas del contrato de promesa celebrado se hicieron exigibles en mayo de 2006, de manera que el lapso de prescripción de cinco años, se completó al último día del mes de mayo de 2011, y no constando que la señalada demanda ejecutiva hubiere sido notificada, resulta que las obligaciones que derivan del contrato se encuentran prescritas. Tampoco puede estimarse que la escritura modificatoria de fecha 11 de enero de 2006 haya implicado una renuncia a la prescripción, pues esta solo se produce



una vez cumplido el lapso correspondiente, al tenor de lo previsto en el artículo 2494 del Código Civil.

Además, aun cuando se considerase que la prescripción fue interrumpida por la interposición y notificación de la acción antes indicada, es lo cierto que tal lapso prescriptivo comenzó nuevamente a correr al día 20 de julio de 2011, de suerte tal que al día 20 de julio de 2016 deben entenderse igualmente prescritas las acciones derivadas del contrato de promesa.

SEXTO: Que en autos se ha deducido demanda por la que la actora pretende la declaración de prescripción extintiva de las acciones, obligaciones y derechos emanados del contrato de promesa materia sub lite y el demandado, además de otras alegaciones, alegó que la exigibilidad de la o las obligaciones derivadas del referido contrato se produjo en noviembre de 2016, cuando terminó de pagar el último de los dividendos del crédito contraído por la promitente vendedora para la adquisición de la propiedad materia de la convención, cuya obligación asumió. Además, invocó la interrupción material de la prescripción la que se configuraría por la existencia de una serie de actos para obtener el cumplimiento de la promesa, como la interposición de demandas y pago de otras deudas asumidas por la demandante las cuales descartan la pasividad de un acreedor que abandona su acción y por el contrario dan cuenta de su actuar con la finalidad de obtener el cumplimiento del contrato de promesa, conjuntamente con su conducta de haber pagado hasta los últimos dividendos, en noviembre de 2016.

SÉPTIMO: Que del examen del fallo impugnado aparece que los sentenciadores únicamente se refieren a la interrupción civil de la prescripción, pues entienden que ella se configuraría por el acto de notificación de la demanda, pero no se hacen cargo de la alegación y elementos que configurarían la interrupción natural invocada ni de los efectos que tendrían los actos del demandado, en relación a la exigibilidad de la o las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa como el pago que éste hizo de las deudas de la promitente vendedora y en particular el de los dividendos hasta noviembre de 2016.

OCTAVO: Que lo anotado deja en evidencia que, en la especie, se incurrió por los falladores del grado en el vicio de casación formal que contempla el artículo 768 N° 5 del Código de Enjuiciamiento Civil, en relación con lo prevenido en el artículo 170 N° 4 del mismo Código, lo que faculta a este



tribunal para anular de oficio la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, puesto que la irregularidad aludida influyó sustancialmente en la decisión del asunto, pues determinó que se acogiera la demanda principal y con ello se declararan prescritas las acciones y obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa sub lite sin que se verificaran en la especie los requisitos legales, conforme se indicará en la sentencia de reemplazo.

NOVENO: Que no se invitó a los abogados a alegar sobre el vicio en referencia, por haberse detectado en el estado de acuerdo.

Por estas reflexiones y lo preceptuado en los artículos 775 y 786 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida** de oficio la sentencia de diez de julio del año en curso, la que se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

En atención a lo resuelto, no se emite pronunciamiento sobre el recurso de casación en el fondo interpuesto por el demandado.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Diego Munita L.

Rol N° 88.375-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros, Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Fuentes B., Sr. Mauricio Silva C. y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Enrique Alcalde R.

No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Fuentes no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y en comisión de servicio el segundo.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 17/06/2022 10:34:49

DIEGO ANTONIO MUNITA LUCO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/06/2022 10:34:50

RICARDO ENRIQUE ALCALDE
RODRIGUEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/06/2022 11:11:20



null

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



Santiago, diecisiete de junio de dos mil veintidós.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo:

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción del párrafo final del motivo décimo octavo y de los considerandos vigésimo, vigésimo primero, vigésimo tercero, vigésimo cuarto y vigésimo, que se eliminan.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y ADEMAS PRESENTE:

PRIMERO: Que al respecto conviene recordar que conforme a lo preceptuado en el artículo 2492 del Código Civil, la prescripción extintiva es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido aquéllas y éstos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Se la ha definido también como “un hecho o acto jurídico emanado del deudor o del acreedor, en virtud del cual se pierda el tiempo corrido de prescripción hasta ese momento. Su efecto consecuencial es el de borrar los efectos de la prescripción que hasta entonces se había producido” (Ramón Domínguez Águila, “La Prescripción Extintiva. Doctrina y Jurisprudencia”, Ed. Jurídica de Chile, pág. 226). El puntal o principio que propugna la prescripción extintiva se condice con la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas, sujetando la vigencia de sus efectos civiles -dejando a salvo las obligaciones naturales- a un tiempo determinado, de mayor o menor extensión relativa, según sea el derecho de que se trate, estimulando, al mismo tiempo, la diligencia de los sujetos en el ejercicio de los mismos.

Para que pueda operar, la prescripción liberatoria precisa que la acción que ha de extinguirse sea susceptible de ella, esto es, que sea prescriptible; que transcurra el tiempo legal y que las partes se mantengan inactivas mientras éste se cumple.

Entre tales requisitos, es el último, la pasividad jurídica de los sujetos, el que interesa para la resolución del presente litigio. Sobre el mismo se ha dicho: “Fundamentalmente es la inactividad del acreedor la que provoca la prescripción, su desinterés por cobrar, porque si éste acciona, interrumpe el transcurso de la prescripción. Pero también puede interrumpirla el reconocimiento del deudor de su obligación”. (René Abeliuk M., “Las Obligaciones”, T. II, Ed. Jurídica, pág. 1203). Justamente, cuando el acreedor o el deudor abandonan la inercia en la relación jurídica que los vincula entrará en



vigor la interrupción de la prescripción extintiva, bajo las denominaciones civil y natural.

El silencio a que se alude, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2518 del Código Civil, se traduce en dos hechos: que el acreedor no demande y que el deudor no reconozca. “Todos esos actos son relativos a una determinada relación jurídica que media entre el acreedor y el deudor y su omisión significa que esa relación no se manifiesta como normalmente tales relaciones suelen manifestarse”. (Ramón Meza Barros, “De la Interrupción de la Prescripción Extintiva Civil”, Soc. Imp. y Lit. Universo, pág. 15).

SEGUNDO: Que por su parte la interrupción de la prescripción ha sido definida como “Un hecho o acto jurídico emanado del deudor o del acreedor, en virtud del cual se pierde el tiempo corrido de prescripción hasta ese momento. Su efecto consecuencial es el de borrar los efectos de la prescripción que hasta entonces se había producido” (Ramón Domínguez Águila, La Prescripción Extintiva, Doctrina y Jurisprudencia, Editorial Jurídica de Chile, pág. 226).

Sobre el punto; el artículo 2518 del Código Civil, estatuye que: “La prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.

Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.

Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2503.”

La norma transcrita reconoce ambas modalidades de interrupción, natural y civil y de ella cabe desprender que la interrupción natural consiste siempre en un acto unilateral expreso o tácito del deudor, que no requiere de la aceptación del acreedor para su perfeccionamiento.

Se ha dicho a este respecto que "La interrupción natural es, en consecuencia, todo acto del deudor que importe un reconocimiento de la deuda, ya sea que lo diga formalmente, o se deduzca de actuaciones suyas, como efectuar abonos, solicitar prórrogas, o rebajas, otorgar nuevas garantías, constituir las si la obligación no las tenía, etc." (René Abeliuk M, Las Obligaciones, Ediar Conosur, pág. 781).

El efecto de la interrupción y su finalidad es doble: paraliza, en primer término, el curso de la prescripción y hace, enseguida, ineficaz todo el tiempo transcurrido hasta que se produce el o los actos constitutivos de interrupción.



TERCERO: Que en virtud del contrato de promesa celebrado por las partes, el 15 de mayo de 2002, la demandante se obligó a vender al demandado el inmueble de su propiedad, ubicado en pasaje Marabú 1651, del complejo El Belloto 2000, Quilpué, el que sirve de domicilio a este último. El precio estipulado ascendió a \$30.509.391, que el futuro comprador pagaría de la siguiente manera: a) haciéndose cargo del saldo de la deuda que la promitente vendedora había contraído y mantenía con el Banco del Estado de Chile y b) \$13.000.000, que se desglosaría en dos pagos, uno por \$4.000.000 que el comprador pagó al momento de la firma de la promesas y \$9.000.000 en el plazo de 48 meses a contar de mayo de 2002.

CUARTO: Que en cuanto a la época en que se debía celebrar el contrato definitivo de compraventa -como se ha dicho- en la cláusula cuarta se estipuló que esto debía ocurrir, una vez que el promitente comprador pagara los \$9.000.000, es decir, dentro de los 48 meses siguientes a la firma de la promesa, lo que determinaría como fecha máxima el 15 de mayo de 2006. Sin embargo, esto lleva a una contradicción en torno a la obligación asumida por dicha parte de pagar parte del precio estipulado, haciéndose cargo de la deuda que la dueña había asumido para adquirir el inmueble, pues esta se extendía mucho más allá de esta época, por lo menos hasta el pago del dividendo N°231, con vencimiento en noviembre de 2016, según lo afirmado por el demandado.

Tal contrariedad debe ser resuelta mediante la interpretación de otras cláusulas del mismo contrato de promesa, como la quinta que estatuye: “La promitente vendedora se obliga a efectuar en el Banco del Estado todos los trámites necesarios para que el promitente comprador proceda a firmar el contrato definitivo de compraventa. La sexta en que se establece que este último se obliga a pagar a nombre de la primera los dividendos mensuales por la deuda vigente con el Banco del Estado. También debe tenerse presente lo señalado en la cláusula octava en la que la promitente vendedora declara y autoriza para que en caso de existir un embargo sobre la propiedad materia de la convención, sea pagada con el saldo de \$9.000.000 que el promitente comprador se obliga a pagar en el plazo de 48 meses.

Es necesario también considerar las modificaciones que las partes hicieron de la promesa referida por las que se reconoce el pago efectuado por el promitente comprador de deudas de la promitente vendedora distintas a la deuda hipotecaria de la cual este se hizo cargo y de la imputación que las partes



hacen a parte de la suma del precio ascendente a \$9.000.000, que este debía pagar. Además, en esta la promitente vendedora designa a una mandataria para que en su nombre y representación proceda a la venta y enajenación de la propiedad, confiriéndosele expresamente todas las facultades para ejecutar todos los actos necesarios para el encargo, lo que da cuenta de que la misma asume y reconoce cierto grado de participación en la ejecución del contrato de promesa en aras de la celebración del ulterior prometido.

QUINTO: Que del análisis e interpretación de las cláusulas contractuales antes referidas, conforme a las reglas previstas para tales efectos en los artículos 1562, 1563 inciso primero y 1564 inciso final del Código Civil, de acuerdo a las cuales debe preferirse el sentido bajo el cual éstas puedan producir un efecto y que este encuadre mejor con la totalidad del contrato, la naturaleza del mismo, como la aplicación práctica que han hecho las partes -el promitente comprador pagando los dividendos y demás deudas contraídas por la promitente vendedora y ésta al aceptarlo -por lo menos en forma tácita- al no haber manifestado oposición al actuar del demandado, que asumió su posición jurídica de deudora, llevan a concluir que el pago del precio era un presupuesto básico para la celebración del contrato prometido, al haberse hecho cargo el promitente comprador de la deuda que tenía la actora con el banco, lo que podía verificarse con que este la sustituyera como tal ante la entidad bancaria correspondiente o con el pago de los dividendos. Así como lo primero no ocurrió, no puede sino estarse a este último hecho como aquel que determina la exigibilidad de tal obligación.

SEXTO: Que por otro lado, aun en el evento de aceptarse que la exigibilidad de la obligación principal derivada del contrato de promesa sea la que se entiende de una interpretación literal y aislada de la cláusula cuarta, conforme a la cual la fecha de celebración del definitivo de compraventa, debía fatalmente verificarse a partir de los 48 meses de la suscripción del primero, época que determinaría la exigibilidad en mayo de 2006, lo cierto es que el pago de los dividendos efectuados por el demandado, en conjunto con la conducta asumida por éste como como la de cancelar otras deudas que la misma contrajo -tolerada y aprovechada por la actora- habrían interrumpido igualmente cualquier prescripción que hubiese comenzado a correr.

SÉPTIMO: Que todo lo anterior, determina que las acciones y obligaciones emanadas del contrato no se encuentren prescritas, considerando la



fecha del último dividendo pagado por el demandado, que el refiere en noviembre de 2016 y/o con mayor razón si se consideran los pagos efectuados con posterioridad por el mismo de siete dividendos más, hasta el 10 de julio de 2017, que el fallo de alzada establece como hecho acreditado y la de notificación de la demanda de autos, el 13 de enero de 2018.

OCTAVO: Que habiéndose concluido el rechazo de la demanda principal, corresponde hacerse cargo de la subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, que dedujo la demandante, basada en que la demandada incurrió varias veces en mora de pagar los dividendos, incumpliendo su obligación de hacerlo puntualmente, habiéndose estipulado cláusula penal ascendente a \$4.000.000, como evaluación anticipada de daños, cuya aplicación al caso reclama o lo que el tribunal determine.

NOVENO: Que al respecto debe tenerse presente que la acción subsidiaria interpuesta corresponde a la de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, que se confiere al contratante cumplidor o que estuviere llano a serlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1489 del Código Civil, presupuesto que es descartado respecto de la demandante, quien no ha tenido una conducta tendiente a cumplir con la promesa celebrada, esto es, a suscribir el contrato definitivo. En este sentido y contrariamente a ello, asumió deudas que no pagó poniendo en riesgo el inmueble objeto que debía ser objeto de la compraventa definitiva, saliendo y radicándose fuera del país sin que se conozca que hubiere dejado mandatario con poder suficiente para ser emplazada y contestar demandas en su contra, todo lo cual da cuenta del incumplimiento de las obligaciones que el contrato que suscribió le imponían en su cláusula 5ª y de aquellas que de la propia naturaleza de este emanan, como la de actuar de acuerdo a los parámetros de la buena fe, lo que no lo hizo.

DÉCIMO: Que, sin perjuicio de lo señalado, las particularidades del caso sub lite en el contexto fáctico y jurídico que presentan las pretensiones tanto principal como subsidiaria, resulta pertinente recordar la teoría de los actos propios, reconocida por la doctrina y aceptada hace tiempo por la jurisprudencia de esta Corte (sentencias roles N° 1696-2005 y N° 9.430-2009), la que encuentra sustento en el principio encarnado en la frase latina “*venire contra factum proprium non valet*” y se vincula con el principio de la buena fe, en sentido ético o buena fe lealtad, consistente en la creencia y confianza que



tiene un sujeto en que una declaración surtirá en un caso concreto los mismos efectos que ordinaria y normalmente ha producido en casos iguales.

Se trata de las reglas objetivas de la honradez en el comercio o en el tráfico, que llevan a creer en la palabra empeñada y en que el acto sea concertado lealmente, obrando con rectitud. Se exige así a las partes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, desestimando toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que merced a tales actos anteriores se ha suscitado en otro sujeto.

En efecto, la buena fe y la seguridad jurídica se encontrarían gravemente resentidas si pudiera lograr tutela judicial la conducta de quien traba una relación jurídica con otro y luego procura cancelar parcialmente sus consecuencias para aumentar su provecho.

El efecto que produce la teoría en mención es, fundamentalmente, que una persona no pueda sostener con posterioridad, por motivos de propia conveniencia, una posición jurídica distinta a la que tuvo durante el otorgamiento y ejecución del acto, por haber cambiado las circunstancias y, en definitiva, si así lo hace, habrán de primar las consecuencias jurídicas de la primera conducta, debiendo rechazarse la pretensión que se invoca, apoyada en una nueva tesis o idea, por envolver un cambio de conducta que no se acepta.

En este sentido, la posición jurídica que ha detentado en el juicio la demandante pretende hacer valer un derecho en contradicción con su conducta anterior, al celebrar el contrato de promesa y durante el tiempo en que se ha estado ejecutando por el demandado, en su propio beneficio, lo que pugna con la buena fe.

UNDÉCIMO: Que en cuanto a la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato de promesa con indemnización de perjuicios, cabe señalar que el promitente comprador con la prueba documental allegada al proceso acreditó el pago de la deuda por \$3.800.000 que la actora mantenía con el Banco del Estado, (reconocido por las partes en la escritura de modificación del contrato de promesa) y la misma cantidad que pagó por deuda que se persiguió en contra de la misma, en causa seguida ante el tribunal de la instancia, Rol N°10.037-2000.

En cuanto a la obligación que asumió pagar por la promitente vendedora los dividendos mensuales por la deuda vigente con el Banco del Estado, el demandado y demandante reconvencional, ha sostenido que lo hizo



íntegramente, habiendo cancelado hasta el último dividendo, correspondiente al N°231, en noviembre de 2016. Argumentó también que con posterioridad pagó 7 cuotas de un total de 20 por \$555.000 de un crédito de consumo que habría solicitado la demandante principal. Sin embargo, de acuerdo lo informado por el Banco del Estado de Chile mediante los documentos allegados al proceso, se desprende que dicha obligación contraída por la actora, se encuentra relacionada con la misma operación del mutuo al crédito hipotecario para la adquisición de vivienda y no con un crédito de consumo por otras deudas, no habiendo demostrado el actor reconvencional la efectividad de los fundamentos de su posición, lo que determina que no pueda concluirse que hubiese cumplido con el pago de todos los dividendos correspondientes, al aparecer impagas las cuotas de agosto, septiembre y siguientes del 2017.

Lo anterior, determina el rechazo de la demanda reconvencional intentada.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

1.- se **revoca** la sentencia apelada de catorce de marzo de dos mil veinte, que acogió la demanda principal y en su lugar se declara que esta es rechazada.

2.- se **rechaza** la demanda subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

3.- se **desestima** la demanda reconvencional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

4.- cada parte pagará sus costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Diego Munita L.

Rol N° 88.375-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros,, Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Fuentes B., Sr. Mauricio Silva C. y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Enrique Alcalde R.

No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Fuentes no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y en comisión de servicio el segundo.



MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 17/06/2022 10:34:51

DIEGO ANTONIO MUNTA LUCA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/06/2022 10:34:51

RICARDO ENRIQUE ALCALDE
RODRIGUEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/06/2022 11:11:21



null

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

