

C.A. de Temuco

Temuco, veintitrés de julio de dos mil veintiuno.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos duodécimo y siguientes, que se eliminan.

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

Primero: Que el contrato celebrado por las partes y que la demandante pide resolver, efectivamente en su cláusula tercera determina que el precio de los bienes que se venden asciende a la suma de veinte millones de pesos. Se dispone, asimismo, que el precio se pagó de la siguiente manera: a) Con la suma de quince millones quinientos mil pesos, ya pagados con anterioridad, b) Con la suma de cuatro millones quinientos mil pesos, que la compradora pagaría a la vendedora, mediante la entrega futura de ochenta y ocho arranques domiciliarios de agua potable. Conforme lo anterior, ambas partes declararon que se encontraba íntegramente pagado el precio de la compraventa en cuestión.

Segundo: Que, claramente, la declaración realizada por las partes, en el sentido que el precio se encontraba íntegramente pagado, estaba condicionada a la entrega futura de los arranques domiciliarios de agua potable. No se puede entender de otra forma, pues la obligación de dar en relación a dicha parte del precio, mutó a una o varias obligaciones de hacer, en que el objeto de las mismas consistió en la entrega de los mentados arranques.

Tercero: Que la redacción de la cláusula en análisis, aparece como genérica e imprecisa; no obstante, es clara a la hora de señalar cuál es la obligación de hacer que asume sobre sus hombros la parte compradora, y que debe satisfacer a fin de completar el precio.

Cuarto: Que en este punto cabe destacar, que las normas sobre interpretación de los contratos son obligatorias para el intérprete;



conforme a ello, en caso de conflicto, debe preferirse la intención de las partes a la literalidad de las estipulaciones; por ende, ante una redacción ambigua, poco clara o contradictoria, no cabe duda que debe indagarse cuál fue el propósito de los contratantes, como forma valedera de averiguar la esencia de la convención.

Quinto: Que en el caso sublite, estamos en presencia de una hipótesis como la que se acaba de describir en los acápites precedentes. Ante ello, resulta aplicable lo que disponen los artículos 1562 y 1564 inciso 1º, ambos del Código Civil. Según la primera de dichas normas: *“el sentido en que alguna cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”*; mientras que, conforme a la segunda, *“Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad”*.

Sexto: Que en el caso que nos convoca, al mudar parte del precio de una obligación de dar por otra de hacer, esa obligación sólo podía cumplirse, implícitamente, cuando las partes estuvieran en estado o situación de entregar los arranques domiciliarios de agua potable. Ello, conforme resulta de la prueba documental y testimonial, vino recién en ocurrir en el año 2015; en efecto, ello consta de la declaración de don Marcelo René Muñoz González, quien es un testigo presencial, imparcial y verídico, toda vez que al momento de la celebración del contrato en análisis, era el Presidente del Comité de Agua Potable rural de General López (uno de los suscriptores del contrato), el que precisa en deposición rendida con fecha 2 de marzo del año 2020, que *“... se convino que parte del precio se pagaba con la deuda que él tenía y el saldo se pagaba con unos arranques que el Comité le otorgaba al señor Stanton de manera que cuando él iba construyendo viviendas el Comité le otorgaba la factibilidad y eso tenía un costo entonces el saldo del valor de la compra se pagaría con arranques de agua”*, añade que *“Los arranques en su totalidad no se*



otorgaron ya que don Robert no logró construir viviendas, pero se otorgaron varios, no recuerdo cuántos”. Por otra parte, repreguntado acerca de cuáles fueron los problemas que originaron una negativa de factibilidad de arranques de agua para la Villa El Portal, cuya factibilidad se pidió el año 2015, contesta, “Yo ahí derechamente tengo que decir que nunca hubo negativa, lo que sí ocurrió que el señor Stanton se le entregó una factibilidad condicionada con la dirección de obras hidráulicas en el sentido de que para cuando el construyera las viviendas para las cuales estaba pidiendo la factibilidad la empresa tenía que realizar varias modificaciones en el Comité para hacer posible el otorgamiento del agua para esa Villa de viviendas que se llamó primero Villa Campestre y luego El Portal Primavera. Creo que en los archivos del Comité deberían estar las copias de dichos documentos”. Frente a otra repregunta, en el sentido si el Comité tenía plena conciencia de que debía otorgar los arranques de agua en cuestión y el no otorgarlo se debía a un problema de factibilidad, respondió “Por supuesto, pero yo creo que el comité nunca se negó... siempre estuvo la disposición de cumplir, pero debía cumplir con las exigencias de mejoramiento que ya manifesté”.

Séptimo: Que refrenda lo declarado por el testigo referido en el considerando que precede, lo señalado en dos documentos de los acompañados por la parte demandante. El primero de ellos es el ORD: DOH IX R. N° 672, de fecha 20 de marzo de 2015, emanado del Director de Obras Hidráulicas de la Región de la Araucanía y dirigido al Comité de Agua Potable Rural de General López, en el que se indica como asunto “Informe de factibilidad”. Del mismo se desprende que dicha repartición pública responde un requerimiento del Comité demandado, en el sentido de “*Responde solicitud de otorgar certificado de factibilidad de APR para Loteo de vivienda “Villa Campestre”, de la comuna de Vilcún*”. Dicho documento, fue remitido a su vez, el mismo día 20 de marzo de 2015, por parte del



administrador del Comité APR General López a la demandante Aguas Blancas S.A., indicando de manera textual *“Junto con saludarle afectuosamente, adjunto a la presente factibilidad condicionada emitida por la DOH, para el proyecto Villa Campestre, del Sector de General López, en respuesta a la solicitud ingresada a nuestro comité. Para su conocimiento y fines”*. Por último, debe tenerse en consideración los instrumentos consistentes en cartas suscritas por el representante legal de la actora a “APR General López”, la primera de ellas datada 23 de marzo de 2015, la que tiene un timbre del Comité de Agua Potable Rural de General López, con una firma ilegible y una fecha manuscrita (23/03/2015), en que se indica en *“Acuso recibo de su carta conductora con el Informe de Factibilidad del Director de Obras Hidráulicas, Región de la Araucanía con fecha 20 de marzo de 2015”*, señalándose en otra parte *“Por lo tanto, confirmamos nuestro compromiso de avanzar hacia la segunda alternativa, es decir, realizar las obras y mejoras en el recinto del APR de General López detalladas en la antedicha factibilidad”*; y la segunda de ellas datada 24 de agosto de 2015, que contiene timbre en el mismo sentido anterior, con fecha manuscrita 25/8/15, y que señala *“Solicitamos que nos confirmen si han resuelto el tema de la fuente de agua detallada en el párrafo 1. de la factibilidad DOH no. 672....De no ser así, por favor indiquen los plazos estimados para que se concrete la inscripción ya que es de suma importancia para nuestra planificación”*.

Séptimo: Que la declaración del testigo Muñoz González, que se acaba de extractar, al ser representante del Comité demandado al momento de la celebración del contrato, y el conocimiento personal que tiene de los hechos posteriores sobre la materia, unido a los documentos acompañados y sintetizados en el considerando precedente, permiten concluir que por una razón u otra, el precio de la compraventa en la modalidad acordada, no se pagó íntegramente.



Octavo: Que, así las cosas, es un hecho asentado en el proceso, que al menos durante el año 2015, las partes del contrato intentaban, hacían esfuerzos por cumplir con el pago del precio; por ende, cobra aplicación la norma contenida en el inciso 3° del citado artículo 1564, esto es, la aplicación práctica que se ha hecho de lo convenido. En efecto, varios años después de la celebración del contrato, y por diversas contingencias sufridas por las partes, éstas durante el año 2015, se comportaban como obligadas y pretendían cumplir con el pago del precio, en la modalidad acordada.

Noveno: Que, a estas alturas, queda de manifiesto que la obligación de pagar el precio en la modalidad acordada, nunca se concretó por la parte compradora, y que durante el año 2015, las partes seguían plenamente conscientes de la falta de pago de que se viene hablando; no aportando la demandada ningún antecedente que diera cuenta de dicha satisfacción o bien de su voluntad de allanarse a tal cumplimiento.

Décimo: Que a la luz de lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, el no pago íntegro del precio, en el presente caso, de casi un veinticinco por ciento del mismo, importa el no cumplimiento de lo pactado, por lo que la pretensión resolutoria del contrato deberá ser acogida, como se dirá en lo resolutivo.

Undécimo: Que finalmente cabe señalar que, en relación a la pretensión indemnizatoria contenida en la demanda, la actora no acompañó medio de prueba alguno, por lo que malamente pudieron resultar acreditados sus presupuestos y fundamentos, debiendo en dicha parte desecharse la misma.

Por dichas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; **SE REVOCA, en lo apelado**, la sentencia de fecha veintinueve de mayo del año dos mil veinte, y en su lugar se declara, que **SE HACE**



LUGAR A LA DEMANDA interpuesta por Aguas Blancas S.A. contra Comité de Agua Potable Rural de General López; por lo que en consecuencia se declara la resolución del contrato de compraventa que ligó a las partes y al que se refiere el presente juicio, de fecha veinticuatro de junio del año dos mil ocho, debiendo por ende retrotraerse al estado anterior a la fecha de su celebración.

Estimándose que tuvo la demandada motivos plausibles para litigar, cada parte pagará sus costas de ambas instancias.

Notifíquese, regístrese y devuélvase.

Redactó Alexis Salvador Gómez Valdivia, Abogado Integrante.

NºCivil-728-2020. (sac)



Pronunciada por la Tercera Sala de la C.A. de Temuco, integrada por el Ministro Carlos Gutiérrez Z., Fiscal Judicial Oscar Viñuela A. y Abogado integrante Alexis Gómez V. Se previene que el Fiscal Judicial Oscar Viñuela A. y Abogado integrante Alexis Gómez V. no firman, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse ausentes. Temuco, veintitrés de julio de dos mil veintiuno.

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

