

C.A. de Valdivia

Valdivia, diez de abril de dos mil veintitrés.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos séptimo, octavo, décimo y décimo primero, que se eliminan.

Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMAS PRESENTE:

PRIMERO: Que la presente demanda se interpone con fecha 29 de diciembre de 2020, por los actores, quienes solicitan la resolución de sus respectivos contratos de promesa de compraventa, que fueron celebrados con los demandados en febrero de 2019 y octubre de 2019.

Conforme a los documentos acompañados, a folio 1, consistentes en promesas de compraventa suscritas entre las partes, se puede tener por acreditado que:

1) doña ARLETTE LISETTE OVANDO PARADA suscribió escritura pública de promesa de compraventa con los demandados con fecha 26 de febrero de 2019. Se dejó constancia que los demandados se encontraban en proceso de subdividir la propiedad en lotes iguales o mayores a 0,5 hectáreas, se pacta un precio total de la venta convenida en 12 millones y se dispone un sistema de pagos y cuotas mensuales en 24 cuotas desde abril de 2019. Se establece en la cláusula séptima que la escritura se celebrara una vez pagada la última cuota del precio señalado en la cláusula tercera, (debiendo referirse a la cuarta) expresando además que no será antes de febrero de 2020. En la cláusula octava se acuerda que la entrega material del inmueble prometido vender se hará conjuntamente con la celebración del contrato de compraventa. Consta además que en la cláusula undécima se avaluaron anticipadamente los perjuicios en caso que por un hecho o culpa imputable a alguno de los contratantes, no se llevara a efecto el contrato prometido, la parte culpable deberá pagar la suma de un millón de pesos, como compensación. Luego expresa que si es la parte compradora quien incumple, el promitente comprador hará entrega al vendedor de la suma de un millón de pesos y la vendedora hará devolución de los dineros pagados por sobre esta suma en razón del contrato de compraventa. Y es la vendedora la que incumple hará devolución íntegra de los dineros pagados



en razón de este contrato de compraventa más la suma de un millón de pesos.

2) doña LILIAN ANGÉLICA HENRÍQUEZ CRUZ, celebró contrato de promesa de compraventa con los demandados el 18 de octubre de 2019, por el Lote 1A-33, en la suma de 13 millones de pesos, precio que se habría pagado íntegramente al momento de la suscripción de la escritura pública, las obligaciones asumidas por los promitentes vendedores, consisten en completar el proceso de subdivisión del predio no antes del 10 de enero de 2020. Los promitentes vendedores se obligan a hacer entrega material del inmueble conjuntamente con la suscripción del contrato de compraventa. En la cláusula undécima, se establece que si por hecho o culpa imputable a algunos de los contratantes no se celebra el contrato, se deberá pagar 2.000.000 de pesos como compensación, si incumple el comprador debe entregar dicha suma al promitente vendedor quien a su vez hará devolución de los dineros pagados por sobre dicha suma.

3) don DIEGO ALEJANDRO SAN MARTIN VELÁSQUEZ, celebró el contrato de promesa de compraventa con los demandados con fecha 18 de octubre de 2019, en que se promete comprar el Lote 1A-31, en \$10.500.000 pesos, suma que se paga en el acto de la suscripción. La escritura de CV se celebrara obtenido el rol del lote por parte del SII, en fecha no anterior al 10 de enero de 2020, se consagra en la cláusula undécima una compensación en los mismos términos que la escritura referida en el numeral anterior.

SEGUNDO: Que es un hecho no controvertido que, al momento de interposición de la presente demanda, en el mes de diciembre de 2020, no se habían suscrito los respectivos contratos de compraventa, habiéndose cumplido el plazo el 10 de enero de 2020, así como la condición dispuesta en los contratos de promesa, obtener los roles de avalúo por parte del Servicio de Impuestos Internos. Tampoco se controvierte que los demandantes habrían pagado el precio convenido, lo que se ve además acreditado con los documentos acompañados a folio 82.

TERCERO: Que tampoco se controvierte el hecho que, el 19 de enero de 2020, un grupo de personas, pertenecientes a una comunidad denominada "HERRERA ANTIFILO" se tomaron el inmueble de los demandados. Lo anterior, permite tener por establecido que, en esa fecha



los demandados no se encontraban en posesión material de la cosa prometida vender.

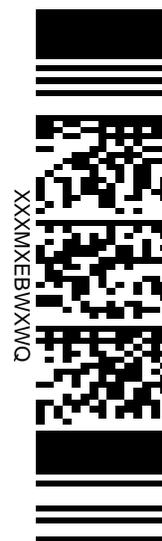
Los demandados reconocen que habrían realizado una serie de gestiones durante el año 2020, orientadas a recuperar la posesión material de los inmuebles, informando a los promitentes compradores. Se expresa por estos que existiría una sentencia proteccional en estado de ejecución y una querrela penal pendiente de juicio simplificado. De manera que al momento de contestar la demanda, se mantenía la situación de hecho que impedía la posesión material del inmueble por parte de los demandados, lo anterior se puede tener por acreditado con la documental acompañada por los propios demandados respecto de las causas en tramitación, de folio 84 y el propio reconocimiento que realizan los demandados en su contestación.

CUARTO: Conforme lo dispone el artículo 1489 del Código Civil, en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por alguno de los contratantes lo pactado, en tal caso puede el otro contratante pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Que al momento de la interposición de la demanda, se habría dado total cumplimiento a su obligación de pagar el precio por parte de los demandantes, lo que se tiene por acreditado con los documentos de folio 82 y refrendado por las declaraciones de los testigos de folio 89.

Que conforme al artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta. La parte demandante ha acreditado el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa, consistente en el pago del precio, por su parte corresponde a los demandados acreditar el cumplimiento de su obligación, lo que no ha ocurrido en la especie, toda vez que los contratos de compraventa no han sido suscritos, a pesar de haberse cumplido el plazo y condición pactada.

Al efecto, el artículo 1551 del Código Civil, expresa que el deudor está en mora, "1°. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora; 2°. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado



pasar sin darla o ejecutarla; 3º. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.”

Por su parte conforme al artículo 1552 del mismo cuerpo legal, se dispone, que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

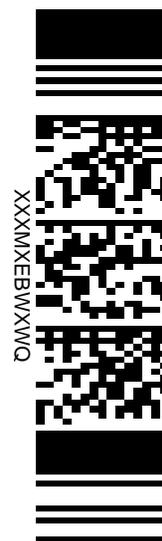
QUINTO: Que entre la venta y la promesa de venta hay diferencias esenciales, el consentimiento recae sobre objetos distintos, en la venta sobre la cosa y el precio, en la promesa de venta sobre la celebración futura de un contrato de compraventa, la causa de las obligaciones en la promesa es obligarse a celebrar un contrato dentro de cierto tiempo para que el otro contratante haga lo mismo.

Por su parte, el incumplimiento se entiende como la no ejecución de la prestación debida, en el caso de marras, la no suscripción del contrato de compraventa prometido, una vez cumplido el plazo y la condición, este incumplimiento es objetivo, y produce la insatisfacción del interés del acreedor, en este caso, los demandantes, naciendo el conjunto de remedios, que incluyen la resolución del contrato.

El incumplimiento a su vez, puede ser o no imputable al deudor, lo que incide en el ámbito de los remedios de que dispone el acreedor para satisfacer su interés lesionado por el incumplimiento. Si no le es imputable, se le exonera de responsabilidad, pero si el incumplimiento puede atribuirse a un hecho atribuible al deudor, deberá responder por los daños. (Mariño López, Andrés, la distribución de los riesgos de incumplimiento por imposibilidad sobrevenida no imputable al deudor).

SEXTO: Que, al cumplirse el plazo y condición en enero de 2020, nada impedía la celebración del contrato de compraventa entre las partes, habiendo los demandantes pagado el precio convenido, pero ello no se cumplió por parte de los promitentes vendedores, lo que queda de manifiesto con el reconocimiento expreso en su contestación de que las minutas estuvieron listas en el mes de abril de 2021, esto es, más de un año y medio después de cumplida la condición y plazo.

Por lo anterior se puede tener por acreditado el incumplimiento de los demandados de las obligaciones contraídas en el contrato de promesa de compraventa celebrado con los demandantes.



SÉPTIMO: Se advierte que los demandados se encontraban en mora al momento de presentarse la demanda, debiendo entonces responder del caso fortuito, al efecto el artículo 1547 del Código Civil, expresa, *“ El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza sólo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima, en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.*

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregada al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

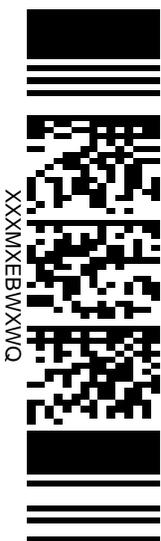
Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.”

OCTAVO: Que entonces corresponde verificar las condiciones que hagan procedente la indemnización de perjuicios alegada.

Al efecto los contratos de promesa suscritos entre las partes, acompañados a folio 1, expresamente regulan los efectos del incumplimiento por alguna de las partes respecto de las obligaciones contraídas en la cláusula undécima, acordando que, *si la parte vendedora es la que incumple el presente contrato, el promitente vendedor hará la devolución íntegra de los dineros pagados en razón de este contrato de promesa de compraventa, pactándose además una compensación de un millón de pesos, respecto de doña Arlette Lisette Ovando Parada, y de dos millones de pesos en el caso de Diego san Martín Vásquez y Lilian Angélica Henríquez Cruz. Dicha cláusula no es otra cosa, que una tasación anticipada de los perjuicios derivados del incumplimiento de contrato, de manera que se tendrá en cuenta al momento de establecer las indemnizaciones que corresponda.*

Por las anteriores consideraciones, normas legales citadas y lo dispuesto, además, en los artículos 186 y 187 del Código de Procedimiento Civil, **SE REVOCA** la sentencia en alzada y en su lugar se dispone que:

I.- SE ACOGE la demanda interpuesta por Arlette Lisette Ovando Parada, Diego San Martín Vásquez y Lilian Angélica Henríquez Cruz en



contra de los demandados, y en consecuencia se declara la resolución de los contratos de promesa de compraventa suscritos con fecha 26 de febrero de 2019 y 18 de octubre de 2019 respectivamente, más las costas de la causa.

II.- Los demandados deberán pagar las siguientes sumas de dinero a los demandantes a título de indemnización de perjuicios:

II.a) la suma de \$15.000.000 de pesos a doña Lilian Angélica Henríquez Cruz.

II.b) la suma de \$12.500.000 pesos a don Diego Alejandro San Martín Velásquez.

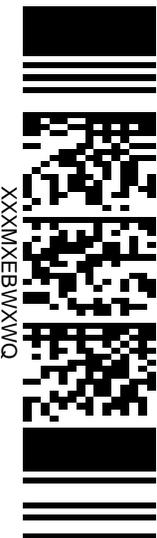
II.c) la suma de \$12.712.500 pesos a doña Arlette Lisette Ovando Parada.

Devuélvanse los antecedentes a su tribunal de origen en su oportunidad.

Se previene que la Abogada Integrante Sra. Susan Turner Saelzer concurre a la decisión de revocar la sentencia en alzada, pero sin hacer lugar a la indemnización de perjuicios por las siguientes consideraciones:

1°: Que no hay duda que los contratos de promesa celebrados entre los demandantes de resolución y los demandados generan obligaciones civiles en la medida que cumplen con todos los requisitos establecidos en el artículo 1554. En el caso particular, y en relación con el número 3 de dicha norma, las promesas aludidas contenían una plazo y una condición, ambas modalidades de carácter suspensivo, tal como se expresa en el considerando primero de esta sentencia. De allí que para evaluar si corresponde acoger o rechazar la demanda de resolución de contrato, deba establecerse si se verifican los presupuestos de un incumplimiento culpable por una de las partes de lo pactado, conforme con el artículo 1489 del Código Civil.

2°: Habiéndose obtenido los roles asociados a los distintos lotes de las parcelas por parte del Servicio de Impuestos Internos y habiendo llegado el 10 de enero de 2020, cualquiera de las partes pudo haber solicitado la ejecución del contrato de promesa válidamente celebrado, esto es, el otorgamiento de la compraventa definitiva. Por un hecho no imputable a las partes consistente en la toma ilegal del terreno subdividido y prometido vender, el contrato prometido no se celebró y transcurrió casi todo el año 2020, hasta la presentación de la demanda, en una situación de retardo en la



que, aparentemente, resultaba aplicable el artículo 1552 del Código Civil. En efecto, la pasividad de una parte compensaba la falta de cumplimiento de la otra.

3°: Que, la aparente mora de ambos contratantes aludida anteriormente presenta, sin embargo, una diferencia sustancial: mientras las promitentes compradoras estaban llanas a cumplir en la medida que incluso habían pagado coetáneamente con la celebración del contrato de promesa el precio de las compraventas definitivas, la promitente vendedora, en cambio, se encontraba imposibilitada de cumplir con la principal obligación que le hubiera correspondido de haber celebrado la compraventa definitiva, es decir, la de transferir la posesión tranquila y útil del inmueble, que supone poner al comprador en posesión material del bien adquirido, de acuerdo con lo estipulado expresamente en la cláusula octava de las promesas. Dicha imposibilidad derivaba, justamente, de la toma ilegal de los terrenos que habían sido objeto de los contratos de promesa. Por consiguiente, de antemano se sabía que de haberse cumplido la obligación de hacer surgida del contrato de promesa suscribiendo el respectivo contrato prometido, dicho contrato (la compraventa) habría estado sujeta a una eventual resolución pedida por el comprador por incumplimiento de la principal obligación del vendedor.

4°: Que, a mayor abundamiento, la promesa de compraventa no constituye un título traslativo de dominio y por consiguiente, el riesgo de la cosa, según la regla general, debe sufrirla el dueño. Así las cosas, eran los promitentes vendedores los que debían hacerse cargo de las perniciosas e indeseables consecuencias de la toma ilegal de su inmueble. En ese contexto, no parece razonable trasladar dichas consecuencias a los promitentes compradores.

5°: El caso sub lite amerita recordar el principio general de buena fe que rige tanto la celebración como la ejecución de los contratos, según el artículo 1546 del Código Civil. Los contratos de promesa entre las partes de este litigio se celebraron en medio de la pandemia del COVID, con la intención conocida de trasladarse a vivir a las distintas parcelas para afrontar las medidas restrictivas de la libertad que impuso la referida pandemia. Teniendo todos los demandantes domicilio fuera de la comuna de Panguipulli y atendidas las medidas restrictivas antes aludidas, parece lógico que los



promitentes compradores hayan confiado en las condiciones expuestas por los promitentes vendedores para decidir los términos de los contratos. Entonces, producida la toma de los terrenos inmediatamente de cumplida la condición y el plazo inicial fijados en la promesa, la negativa de los promitentes vendedores de negarse a dejar si efecto las promesas restituyendo los dineros ya pagados, no parece conformarse con el patrón de conducta de un contratante recto y leal, como lo habría exigido la buena fe. Por el contrario, su actuar propició el que los demandantes hayan tenido que solicitar la resolución de los respectivos contratos de promesa.

6°: Que, en cuanto a las indemnizaciones a que hubiere lugar por la resolución de los contratos de promesa a que se dará lugar, habiendo operado una causa ajena a la voluntad de las partes como en los hechos ocurre con una toma y ocupación ilegal de terreno ajeno, no se cumplen los presupuestos contractuales para la procedencia de las multas previstas. Por esta razón, solo corresponde que, como consecuencia directa de la resolución, los promitentes vendedores restituyan a los promitentes compradores, las sumas de dinero recibidas por concepto de precio de las parcelas respectivas, debidamente reajustadas.

Redacción de la Fiscal Judicial Interina, doña Paola Oltra Schüler y del voto en contra su autora.

Regístrese y comuníquese.

N°Civil-1124-2022.



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia integrada por Ministra Sra. María Elena Llanos Morales, quien no firma no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo por encontrarse en comisión de servicios, Fiscal Judicial Sra. Paola Oltra Schuler y Abogada Integrante Sra. Susan Turner Saelzer. Valdivia, diez de abril de dos mil veintitrés.

En Valdivia, a diez de abril de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 02 de abril de 2023, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>