

Santiago, doce de diciembre de dos mil veintitrés.

Visto:

En los autos arbitrales seguidos ante el Juez Árbitro don Juan Araya Elizalde caratulados “García Huidobro Echeñique Miguel con Euroamérica Seguros de Vida S.A.” sobre incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios, por sentencia de fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho se acogió la demanda principal de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios interpuesta por la parte de don Miguel Francisco García-Huidobro Echeñique, en calidad de socio de Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada, en la cual se hizo parte, igualmente, ésta última, en contra de Euroamérica Seguros de Vida S.A. Habiéndose efectuado la reserva prevista por el inciso 2º del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, no se efectúa referencia a la especie y monto de las eventuales indemnizaciones que pudieran resultar procedentes, debiendo éstas ser solicitadas en la oportunidad procesal correspondiente y se omitió pronunciamiento respecto a la acción de enriquecimiento injusto o actio in rem verso, interpuesta en forma subsidiaria, condenándose a cada parte a pagar sus costas, por haber tenido Euroamérica Seguros de Vida S.A. fundamento plausible para litigar.

Recurrido de nulidad formal y apelado este fallo por la parte demandada una sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad por sentencia de ocho de marzo de dos mil veintiuno, lo revocó parcialmente, en cuanto, se rechaza la reserva de acciones fundado en el incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios en contra de Euroamérica Seguros de Vida S.A., prevista en el artículo 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil.

En su contra las partes deducen recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

I. En cuanto a los recursos de casación en la forma deducidos por la parte demandante y por Agrícola e Inmobiliaria los Nogales de la Dehesa Limitada:

Primero: Que la demandante afirma que el fallo cuestionado ha incurrido en la causal de invalidación formal contenida en el cuarto numeral del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, acusando que no obstante no haber sido una petición concreta y específica de la parte demandada en la contestación de la demanda y en la apelación, donde solo fue solicitado rechazar la acción y haber existido una concesión precisa y expresa en el fallo arbitral en relación a la reserva legal consagrada en el inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento



Civil, la Corte, sin justificación fáctica ni jurídica alguna, benefició en forma ilegítima a la demandada al dejar sin efecto tal derecho obtenido por su representado en forma legal y conforme al mérito estricto del proceso arbitral, entorpeciendo de manera injustificada el legítimo derecho de la demandante a discutir el monto de los daños sufridos con ocasión de los flagrantes incumplimientos contractuales, en una etapa procesal posterior.

Por lo expuesto, solicitó casar la sentencia recurrida por haber sido dada en ultrapetita, dictando fallo de reemplazo, que confirme en todas sus partes el fallo arbitral con costas.

Segundo: Que en relación con el vicio de ultra petita, esta Corte de Casación ha establecido que aquélla concurre cuando la sentencia, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, altera su contenido, cambiando su objeto o modificando su causa de pedir. La regla anterior debe necesariamente concordarse con el artículo 160 del estatuto antes citado, de acuerdo al cual las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido sometidos expresamente a juicio por los litigantes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio.

Por ende, el referido vicio formal sólo se verifica cuando la decisión otorga más de lo solicitado en los escritos de fondo por medio de los cuales se fija la competencia del tribunal, o cuando se emite pronunciamiento en relación a materias no sometidas a su conocimiento en franco quebrantamiento de la correlación o correspondencia que ha de imperar en la actividad procedimental.

El principio rector del instituto en referencia es el de la congruencia procesal, que dentro del procedimiento encuentra diferentes fundamentos, ámbitos de aplicación y objetivos. En virtud de dicha directriz es que se produce la vinculación de las partes y del juez con el debate, guardando el necesario encadenamiento de sus actos, permitiendo que éstos alcancen eficacia. Sustancialmente, se refiere a la conformidad que ha de existir entre la sentencia expedida por el órgano jurisdiccional y las pretensiones que las partes hayan expuesto oportuna y formalmente en sus escritos fundamentales agregados al proceso y en los recursos sometidos a la decisión de la Corte.

Tercero: Que consta en el recurso deducido ante la Corte de Santiago, que lo solicitado por la demandada recurrente fue que: *“se rechace la acción en todas sus partes y que la reserva no puede ser admitida por que no se acreditó la existencia de los perjuicios”*, petición que sin lugar a dudas supone -en su segunda



parte-, que se revoque el fallo en cuanto a la reserva legal consagrada en el inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

De lo señalado, surge como consecuencia necesaria que la causal de invalidación formal debe ser rechazada, por cuanto los jueces del fondo, al pronunciarse sobre el recurso de apelación lo hacen sobre la base de las peticiones concretas formuladas en el libelo que contiene el recurso, de manera que los juzgadores no han fallado sobrepasando los contornos del debate, sino que, por el contrario, se han limitado a constatar la configuración de los supuestos fácticos presentados para justificar su petición, circunscribiendo su pronunciamiento a lo requerido por aquel.

Cuarto: Que, a su turno, la recurrente Agrícola e Inmobiliaria los Nogales de la Dehesa Ltda., afirma que en la sentencia recurrida se incurre en los vicios de casación formal de los numerales 5, 7 y 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación el primero con el artículo 170 N°4 del Código de Procedimiento Civil.

En primer término tratan la causal del numeral quinto y expresan que el fallo recurrido en la parte que niega lugar a la reserva de acciones, carece de las consideraciones de hecho y de derecho, por contener considerandos contradictorios, que se anulan entre sí. Explica que la contradicción radica en que la sentencia dice que no se acreditó el perjuicio o bases para determinarlo, luego que la misma da por acreditados hechos realizados por la demandada, consistentes en la venta del predio, la construcción de casas en el lugar, cuestión que redundó en el beneficio ilícito obtenido por la demandada y el perjuicio para su representada, lo cual precisamente permite dar cuenta del perjuicio y de bases para su determinación.

Sostiene que de haber fundamentado la sentencia como lo exige la ley, habría llegado a una conclusión completamente distinta tener por acreditado el daño y las bases para su determinación, según lo dispone el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, y en ese sentido, hubiera confirmado el fallo apelado en todas sus partes, dejando vigente la reserva de acciones.

A su turno, la causal de nulidad formal del numeral séptimo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil la finca en que no obstante que el fallo censurado rechazó la reserva legal peticionada, decidió confirmar el fallo arbitral en la parte que acogió la acción principal de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios interpuesta por la parte de don Miguel Francisco Garcia-Huidobro Echeñique, en calidad de socio de Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de la Dehesa Limitada, en la cual se hizo parte, igualmente, ésta última en contra de Euroamérica



Seguros de Vida S.A.

En cuanto a la causal cuarta del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, expresan que el demandado no solicitó que se dejara sin efecto o rechazara la reserva contemplada en el artículo 173 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, sino que su petición fue claramente circunscrita al rechazo de la demanda de indemnización de perjuicios, resultando claro que la Corte modificó la sentencia en un sentido distinto a la enmienda solicitada por el recurrente, y de esa forma, al resolver como lo hizo el tribunal extralimitó su competencia específica, configurándose la infracción que se denuncia.

Concluye solicitando la invalidación del fallo y dictar sentencia de reemplazo que confirme en todas sus partes la decisión apelada, dejando sin efecto la revocación parcial de la reserva de acción del artículo 173 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar la decreta, con expresa condenación en costas.

Quinto: Que en cuanto a la primera causal del numeral quinto del artículo 768 en relación al artículo 170 numeral 4 del Código de Procedimiento Civil, cabe advertir que el vicio se configura sólo en la medida que la sentencia omita las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento, mas no así cuando el razonamiento del fallo no se ajusta a la tesis sustentada por la parte recurrente. Es del caso que, a diferencia de lo que postula el impugnante, basta una lectura de los motivos vigésimo a vigésimo segundo del fallo cuestionado para constatar que éste contiene las reflexiones en virtud de las cuales en el caso sub lite, los sentenciadores estimaron que la actora no acreditó que además del hecho ilícito, se ha producido un daño cuya reparación pretende, de modo que en esas condiciones no era posible acceder, a la reserva solicitada, fundada en la sola lesión del derecho.

Sexto: Que, en mérito de lo expuesto, queda en evidencia que lo impugnado por el recurrente no es la ausencia de las consideraciones de hecho y de derecho que sirven de fundamento al fallo, sino la circunstancia de que el razonamiento jurídico condujo a un pronunciamiento que no comparte y que le es desfavorable.

La mera discrepancia con las reflexiones que justifican la decisión jurisdiccional no alcanza a configurar el defecto formal denunciado, de manera que el arbitrio de nulidad será desestimado.

Séptimo: Que a continuación el recurrente acusa como segunda causal de invalidación el numeral séptimo del artículo 768 del Código de Procedimiento, basado en que el fallo rechazó la reserva legal peticionada pero a la vez decidió confirmar la desición en la parte que acogió la acción principal de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios.



Octavo: Que al abordar el estudio de la causal resulta pertinente recordar que la irregularidad que sanciona la ley se presenta únicamente si una sentencia contiene decisiones contradictorias, esto es, imposibles de cumplir por contraponerse unas con otras y no cuando tal discordancia se produce en relación con los fundamentos de la decisión, como manifiesta quien recurre.

En el caso de autos, los jueces han resuelto acoger la acción de incumplimiento contractual y rechazar la reserva legal del inciso 2º del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, emitiendo una única decisión que no admite la contradicción que la causal de nulidad está llamada a evitar, circunstancia que deja desprovista de asidero a la fundamentación de la impugnante, pues, en definitiva, el fallo no incurre en la desavenencia a que se refiere el séptimo numeral del artículo 768 del código adjetivo.

Noveno: Que en relación a la causal prevista en el numeral cuarto del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil fundada en que el demandado no solicitó que se dejara sin efecto o rechazara la reserva contemplada en el artículo 173 inciso 2º del Código de Procedimiento Civil, sino que su petición fue claramente circunscrita al rechazo de la demanda de indemnización de perjuicios, resultando claro que la Corte extralimitó su competencia específica, configurándose la infracción que se denuncia.

Décimo: Que tal como se razonó en el basamento tercero con motivo del recurso de nulidad deducido por la demandante por idéntica causal e iguales fundamentos, consta en el recurso deducido ante la Corte de Santiago, que lo solicitado por la demandada recurrente fue que: *“se rechace la acción en todas sus partes y que la reserva no puede ser admitida por que no se acreditó la existencia de los perjuicios”*, petición que sin lugar a dudas supone -en su segunda parte-, que se revoque el fallo en cuanto a la reserva legal consagrada en el inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

De lo señalado, surge como consecuencia necesaria que la causal de invalidación formal debe ser rechazada, por cuanto los jueces del fondo, al pronunciarse sobre el recurso de apelación lo hacen sobre la base de las peticiones concretas formuladas en el libelo que contiene el recurso, de manera que los juzgadores no han fallado sobrepasando los contornos del debate, sino que, por el contrario, se han limitado a constatar la configuración de los supuestos fácticos presentados para justificar su petición, circunscribiendo su pronunciamiento a lo requerido por aquel.

II. En cuanto a los recursos de casación en el fondo deducidos por la demandante y por Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de la Dehesa Limitada



Los Nogales la Dehesa Ltda:

Undécimo: Que, los recurrentes en presentaciones separadas, pero de contenido análogo, afirman que el fallo recurrido vulnera lo dispuesto en el artículo 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil y el artículo 1555 del Código Civil.

Sostienen que para que opere en forma la reserva legal, es condición sine qua non que en el proceso no se haya litigado sobre la especie y monto de los perjuicios y, además, que se haya -al menos- acreditado la existencia de un daño, lo que, por cierto, aconteció de manera incontrarrestable en el proceso arbitral en que incide el recurso de marras, incurriendo por ello la Corte en una errónea interpretación de la norma legal citada, motivada por la inexistente revisión del mérito del proceso de marras y del peso de los elementos de convicción que llevaron al juez árbitro a declarar la existencia indubitada de perjuicios derivados de los incumplimientos contractuales de la demandada, lo que quedo plasmado en el motivo vigésimo tercero del fallo arbitral.

En efecto, explican que los sentenciadores violan el artículo 1555 del Código Civil, puesto que las infracciones contractuales en que incurrió la demandada se referían a obligaciones de no hacer que dicha parte incumplió abiertamente y de mala fe, lo que sin duda alguna y conforme a la norma en comento se resuelve en la respectiva indemnización de perjuicios, que es precisamente lo acogido por el Tribunal Arbitral, sin perjuicio de la reserva -también acogida y declarada- para discutir la especie y monto de tales daños.

Seguidamente, afirman que se infraccionan los artículos 19 inciso 1° y 22 inciso 2° del Código Civil, ya que el sentido de los artículos 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil y 1555 del mismo cuerpo legal es absolutamente claro e irrefutable al consagrarse en ambas con la debida armonía e interrelación que toda obligación de no hacer se resuelve en una indemnización de perjuicios, y que tales perjuicios se deben determinar en su especie y monto y cuando no se haya litigado a su respecto, en fase de ejecución o en un juicio posterior.

Luego, indican que estando acreditado en el proceso los incumplimientos contractuales de las obligaciones de no hacer mediante la vulneración de una prohibición expresa y permanente que ocasionaron el perjuicio, y estando constatado éste y sus bases, pero no habiendo litigado sobre monto y especie en el juicio arbitral, lo que procedía es que se interpretasen dichas normas en mérito directo del caso sublite, y, por tanto, se mantuviera lo que venía resuelto por el tribunal arbitral en cuanto a la reserva aludida, en todas sus partes.



Peticionan invalidar la sentencia que revocó parcialmente el fallo de primera instancia rechazando la reserva de acciones del artículo 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, y, como consecuente, dictar sentencia de reemplazo, que deje sin efecto dicha revocación, y en su lugar decrete la reserva de acciones, con expresa condenación al pago de las costas.

Duodécimo: Que, para una adecuada inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

1.- Compareció don Miguel Francisco García-Huidobro Echeñique, en calidad de socio de Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada, la cual se hizo parte en el proceso y dedujo demanda de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios en contra de EuroAmerica Seguros de Vida S.A., antes denominada Sud América de Chile, Compañía Nacional de Seguros de Vida S.A., reservando la discusión respecto a su especie y monto para la ejecución del fallo, conforme lo faculta el inciso 2° del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil y, demandando, subsidiariamente, por acción de enriquecimiento injusto, o actio in rem verso.

Fundamentó su acción principal en la presunta vulneración de lo dispuesto en la cláusula cuarta -en consonancia con la cláusula tercera-, de la escritura pública que fuera suscrita por las partes -Agrícola y Euroamerica- con fecha 24 de enero de 1985, ante el Notario Público de Santiago, don Andrés Rubio Flores, como acto jurídico complementario a un contrato de compraventa y un contrato de cesión, suscritos con igual fecha, todos los cuales -en su conjunto-, habrían tenido por objeto perfeccionar y regular la transferencia de los Lotes 1, 2, y 3 -y 50% de los derechos del Lote o Parcela número 4-, resultantes de la subdivisión de la Higuera A del sector sur de la Higuera Dos de San Bernardo, ubicada en la Comuna de Las Condes, de propiedad de Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada, a favor de Sud América de Chile, Compañía Nacional de Seguros de Vida S.A., actualmente Euroamérica Seguros de Vida S.A.

Ilustrando la forma como se habría configurado la infracción contractual antes referida, el demandante expone que la cláusula cuarta de la citada escritura pública complementaria contendría una prohibición consensual de carácter permanente, en cuya virtud se habría limitado la facultad del adquirente para disponer libremente de 6.438 metros cuadrados del terreno transferido, atendida la destinación de área de equipamiento que habría sido específicamente prevista a su respecto en la cláusula tercera de la misma escritura, que imponía su eventual cesión a favor de la Municipalidad respectiva. Las partes complementan las escrituras públicas de



compraventa y cesión de derechos referidas en los puntos tres y cuatro de la cláusula primera, imponiéndose la prohibición de modificar, sin consentimiento previo y por escrito de la otra, el expresado plano L-seiscientos cuarenta y nueve en lo concerniente a que las áreas verdes serán las diferencias de superficie en el ancho de las calles proyectadas en dicho plano de quince metros a dieciocho coma quinientos dieciséis metros y que los sitios que deben destinarse a equipamiento serán aquellos singularizados en la cláusula anterior.

Agregó que las partes y sus sucesores a cualquier título en el dominio de los referidos lotes o parcelas deberán respetar y asumir las obligaciones contenidas en esta cláusula, debiendo ellas incluirse en las escrituras en que consten la enajenación de uno o más de los lotes o parcelas individualizadas en la cláusula primera de este instrumento. La prohibición que da cuenta esta cláusula podrá inscribirse en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, por importar un impedimento que embaraza o limita el libre derecho de enajenar los referidos lotes o parcelas. La destinación y consecuente prohibición -explica-, habría sido dispuesta en consonancia con lo establecido por la Resolución en virtud de la cual fue aprobada, el año 1983, la Subdivisión de la Higuera que integraban los inmuebles transferidos, conforme a cuyo texto un 3% de la superficie total debía destinarse como área de equipamiento, y cederse a la Municipalidad, al tenor de lo prescrito por el Artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no pudiendo obtenerse un provecho económico de su venta o procederse a un uso distinto al indicado, por parte del adquirente.

Sin embargo, durante el transcurso del año 2012, el demandante habría tomado conocimiento que la correspondiente cesión de las áreas de equipamiento a favor de la Municipalidad nunca se habría llevado a cabo y que, contrariando la voluntad expresamente manifestada en el contrato respectivo, la adquirente -y actual demandada- se habría acogido -sin informar nunca a la sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada-, a un beneficio establecido por el Decreto Supremo número 420 del año 1979 -actualmente derogado-, que le habría permitido evitar la cesión de los 6.438 metros cuadrados de terreno correspondientes a área de equipamiento, observando un régimen de cumplimiento alternativo, consistente en la destinación del terreno a otros fines de utilidad pública; a saber, en el caso particular, un invernadero de plantas, que habría sido posteriormente demolido.

Seguidamente, señaló que la demandada al haber retenido en su propiedad el terreno que debía haber sido cedido a la Municipalidad como área de



equipamiento, habría incurrido en un incumplimiento flagrante a la estipulación contractual conforme a la cual le estaba prohibido disponer libremente de los bienes, y habría obviado, asimismo, la destinación de equipamiento que habría sido voluntariamente acordada con carácter permanente respecto de éstos, y que para todos los efectos habría constituido una limitación formal al dominio

El incumplimiento antes señalado, se vería agravado por el hecho que el año 2002, por Decreto Alcaldicio número 1295 de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, se habría procedido a modificar el respectivo Plan Regulador, mutando el uso del suelo de, equipamiento, a residencial, permitiendo la eventual transferencia, con fines económicos, del terreno que habría sido, según se afirma, ilegítimamente retenido.

Sostuvo que la demandada habría incurrido en una vulneración a la intención que las partes habrían manifestado formal y expresamente en las escrituras públicas por las que le fueron transferidos los bienes que dan lugar al litigio, obteniendo para sí un beneficio patrimonial distinto y mayor al originalmente pactado que, resultaría, en consecuencia, ilegítimo y contrario, desde luego, al principio de buena fe, por derivar de un hecho vedado, y por lo demás, nunca informado al demandante ni consentido por éste.

En cuanto a la indemnización de perjuicios están constituidos por el beneficio económico correlativo en que la demandada se ha visto favorecida debido a la libre disposición de una superficie de 6.438 metros cuadrados que solo debía ser destinado a un fin específico y determinado y ante el desconocimiento de su representado de las eventuales enajenaciones se reserva la especie y monto de los perjuicios para la ejecución.

En base a lo expuesto, peticionó se declare que Euroamérica habría incumplido las prohibiciones y limitaciones estipuladas en la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria de fecha 24 de enero de 1985, en relación con la cláusula tercera del mismo instrumento, causando perjuicios a don Miguel García-Huidobro Echeñique, en su calidad de socio mayoritario de sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada, debiendo discutirse la especie y monto de la eventual indemnización en la etapa de ejecución del fallo, con costas a la demandada.

2.- La demandada Euroamérica Seguros de Vida S.A. contestó la demanda y pidió su total rechazo, con costas. Señala que la transferencia de los inmuebles destinados a equipamiento a favor de la Municipalidad, por el sólo ministerio de la ley, sólo habría comenzado a operar a partir de la entrada en vigencia de la Ley 19.712 de 9 de febrero de 2001 y, el artículo 11 letra “d” del Decreto Supremo 420



permitía expresamente al desarrollador inmobiliario o urbanizador quedarse con la propiedad de los bienes destinados a equipamiento en la medida que, en forma simultánea a la urbanización, éste ejecutara las correspondientes obras de equipamiento, lo que Euroamérica Seguros de Vida S.A. habría satisfecho al obtener los permisos de obras y recepciones por parte de la I. Municipalidad de Las Condes, para ejecutar las obras de un invernadero de plantas. Respecto a la modificación del destino del terreno sub-lite, expone que su parte habría cumplido con presentar un anteproyecto a la Municipalidad de Lo Barnechea, que consideraba la construcción de un equipamiento de naturaleza comercial, conforme al destino del inmueble; sin embargo, la propia Municipalidad, primero, y Contraloría General de la República, después, habrían determinado que el uso de suelo aplicable al inmueble era el residencial, atendido lo establecido en el Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea del año 2002.

Afirma que el demandante persigue tomar provecho indebido de los negocios llevados a cabo por su parte, por la vía de soslayar que las modificaciones regulatorias que afectan un inmueble -sean beneficiosas o perjudiciales- son de riesgo de su propietario, destacando, a mayor abundamiento, que su parte se vio perjudicada con el cambio regulatorio, y no enriquecida, dado que, el uso como equipamiento tendría un valor inmobiliario significativamente mayor al residencial. Observa que, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los instrumentos que determinan el uso de suelo o zonificación son los planes reguladores comunales, conforme lo establece el artículo 41 de la citada normativa; en consecuencia, siendo la autoridad quien determina el uso, asignación y/o destino del suelo -sin que sea posible al particular alterar la zonificación del terreno a urbanizar o dividir, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 57 del mismo cuerpo legal- su parte no habría podido incurrir en incumplimiento contractual alguno por la modificación del destino de las áreas previamente destinadas a equipamiento. Al efecto, señala, su parte siempre pretendió cumplir con el destino de equipamiento, de acuerdo a sus obligaciones como urbanizador del loteo -habiendo presentado un anteproyecto a la Municipalidad, inclusive-, pero ello no fue posible debido a la modificación del uso de suelo, de equipamiento a residencial, introducido por el Plano Regulador Comunal del año 2002. Lo anterior, sin perjuicio de la eficacia o ineficacia de la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria, en cuanto limitación a la facultad de enajenar.

Indica que, si bien al aprobarse el loteo o subdivisión del predio denominado Hijueta A del sector sur de la Hijueta Dos de San Bernardo, se encontraba vigente el Decreto Supremo 880 del MOP -en que se establecía el deber de ceder



gratuitamente a dominio municipal las áreas que en su artículo 113 se indican-, al momento de suscribir los contratos sub-lite, el año 1985 también se encontraba vigente el Decreto Supremo 420 de 1979, conforme al cual el loteador del predio podía eximirse de la cesión a favor de la Municipalidad de los terrenos destinados a equipamiento, si éste ejecutaba dichos equipamientos a su costa, como su parte habría hecho al construir un invernadero, definitivamente recepcionado con fecha 31 de julio de 1990. Dicha norma que, no podía ser desconocida por el demandante al momento de suscribir los contratos respectivos -entre los que se incluye la escritura pública complementaria- ni ser tachada ahora, ante esta sede, por presunta ilegitimidad, fue la que permitió que el dominio de la porción de terreno de 6.438 metros cuadrados destinada a equipamiento quedara definitivamente radicada en el dominio del loteador y ya no le fuera exigible su cesión a la Municipalidad

Continúa controvirtiendo la legitimación para demandar de parte de don Miguel Francisco García-Huidobro Echeñique, por no haber sido parte suscriptora en el contrato cuyo incumplimiento se reclama, y la concurrencia de los presupuestos propios de la responsabilidad civil contractual; particularmente, la concurrencia de culpa o dolo, ante un acto de la autoridad. _Sobre el particular, afirma que, sin perjuicio de no concurrir la responsabilidad contractual alegada, la cláusula cuarta cuyo presunto incumplimiento endereza la demanda, habría quedado sin efecto -extinta- por causas legales, conforme lo prevé el artículo 1545 del Código Civil, en relación a lo prescrito por el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, a causa de la modificación del uso del suelo por parte de la autoridad facultada al efecto.

Finalmente, en lo que concierne a la demanda de incumplimiento, sostiene que la acción estaría prescrita, de conformidad a lo previsto por los artículos 2514 y 2515 del Código Civil, por cuanto la modificación de uso de equipamiento -proscrita por la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria suscrita por las partes- se habría verificado el 5 de septiembre de 2002, con la modificación del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, hace más de 14 años.

Décimo tercero: Que los sentenciadores del mérito, establecieron como hechos de la causa los siguientes:

1.- Que la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria suscrita con fecha 24 de enero de 1985 por Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada y Sud América de Chile, Compañía Nacional de Seguros de Vida S.A. -hoy Euroamérica Seguros de Vida S.A.- prescribe lo que a continuación se reproduce: "CUARTO.- Prohibición a la libre disposición del inmueble.- Atendida la



circunstancia que el señalado plano L-seiscientos cuarenta y nueve, aprobado por Resolución número ciento tres de mil novecientos ochenta y cuatro de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, contempla un loteamiento armónico de los lotes uno, dos, tres, cuatro, cinco y seis resultantes de la subdivisión aprobada por Resolución sección quinta número cincuenta y uno, de treinta de Junio de mil novecientos ochenta y tres, de la misma Municipalidad, por el presente instrumento las partes complementan las escrituras públicas de compraventa y cesión de derechos referidas en los puntos tres y cuatro de la cláusula primera, imponiéndose la prohibición de modificar, sin consentimiento previo y por escrito de la otra, el expresado plano L-seiscientos cuarenta y nueve en lo concerniente a que las áreas verdes serán las diferencias de superficie en el ancho de las calles proyectadas en dicho plano de quince metros a dieciocho coma quinientos dieciséis metros y que los sitios que deben destinarse a equipamiento serán aquellos singularizados en la cláusula anterior.- Las partes y sus sucesores a cualquier título en el dominio de los referidos lotes o parcelas deberán respetar y asumir las obligaciones contenidas en esta cláusula, debiendo ellas incluirse en las escrituras en que consten la enajenación de uno o más de los lotes o parcelas individualizadas en la cláusula primera de este instrumento.- La prohibición que da cuenta esta cláusula podrá inscribirse en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, por importar un impedimento que embaraza o limita el libre derecho de enajenar los referidos lotes o parcelas”.

2.- Que el retazo de equipamiento equivalente a 6.438 metros cuadrados de terreno en el año 1985 pasó a ser habitacional como consecuencia de una decisión de la autoridad pertinente, en virtud de la normativa legal y reglamentaria vigente al efecto.

3.- La demandada conservó la propiedad y posesión del retazo destinado a equipamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto Supremo N° 420 de 1979 del Ministerio de Vivienda y Urbanismos, por medio de la implementación, a su costa, de un invernadero, legalmente recepcionado por la respectiva autoridad y posteriormente demolido, quedando posteriormente dicho terreno en poder del propietario, sin informar a la actora.

4.- La demandada en el año 2013 transfirió los bienes originalmente destinados a equipamiento a la sociedad PLU SpA por la suma de \$1.302.350.820. sin conocimiento y sin consentimiento de la demandante, no obstante que las partes habían consentido en dichos deberes, obteniendo un beneficio a causa del incumplimiento.



Décimo cuarto: Que la sentencia recurrida confirmó el fallo de primer grado en la parte que acogió la acción de incumplimiento contractual sostuvieron los jueces del grado en relación a las alegaciones en torno a la falta de legitimación del Sr. García-Huidobro Echeñique para comparecer interponiendo las demandas de marras, por no haber concurrido a suscribir el contrato cuyo incumplimiento se reclama, deviene en inoficiosa al haber comparecido al juicio Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada, en apoyo de las acciones incoadas.

Luego en cuanto al fondo, razonan que la citada cláusula cuarta de la escritura pública complementaria suscrita con fecha 24 de enero de 1985 corresponde a una Prohibición a la libre disposición del inmueble, la cual se traduce, en resumidas cuentas, en una limitación a la facultad de modificar -sin consentimiento previo y por escrito de la otra parte-, el plano L-649, en la forma que se indica, y de modificar, asimismo, el destino de equipamiento de los sitios adquiridos por Euroamérica Seguros de Vida S.A. que se encontraban afectos a dicho uso.

Al efecto, señalan que el objeto de la prohibición, en lo que concierne a las áreas de equipamiento, es que éstas se mantuvieran en dominio y posesión del adquirente como una forma que éste no tomara provecho de aquéllas en tanto no se consumase su transferencia a favor de la Municipalidad respectiva, como era el efecto natural para los suelos destinados a dicho objeto, de conformidad a lo previsto por el artículo 113 inciso 3° del Decreto Supremo 880 de 1963.

Seguidamente, reflexionan que lo pretendido por medio de la prohibición no era perpetuar el uso de equipamiento de los terrenos sujetos a aquel destino, per se -evitando que éste fuera modificado por el adquirente- sino que este último no pudiese efectuar actos tendientes a impedir que estos pasaran a dominio municipal, y eventualmente obtuviese un beneficio de aquel suelo que, presumiblemente, no fue considerado dentro del precio de venta, como señaló el testigo antes citado. Lo expuesto, al menos, sin que la vendedora tomase conocimiento de ello para ejercer eventuales derechos.

Señalan que la finalidad de la prohibición pactada por las partes en la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria, fue que la adquirente -Euroamérica Seguros de Vida S.A.- no realizase actos que obstaran a que el terreno destinado a equipamiento fuera transferido a favor de la municipalidad, y que, si ocurría algo distinto -o se procedía en forma distinta-, ello fuera informado previamente a la vendedora, a fin que ésta concurriera a ejercer sus derechos (prestase su consentimiento); en suma, que la adquirente no obtuviese un beneficio no previsto, de suelos que debían ser cedidos al patrimonio municipal, soslayando a



Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada. Ahora bien, dentro de los actos que la demandante refiere como constitutivos del incumplimiento, se encuentra, en primer término, el hecho que la demandada, en lugar de transferir el retazo de equipamiento a favor de la Municipalidad, conservó el terreno dentro de su patrimonio -por la vía de acogerse a lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo número 420 de 1979- y, en segundo término -y como concreción última de las eventualidades que por la prohibición se procuraba proscribir-, el hecho que el terreno haya sido posteriormente transferido, el año 2013, obteniéndose un beneficio económico sustancial por su enajenación -lo cual, cabe señalar, no era conocido con certeza al inicio del juicio, y justificó la decisión de posponer la valuación de los perjuicios para una vez dictada la sentencia, al tenor de lo prescrito por el artículo 173 inciso 2o del Código de Procedimiento Civil-; lo expuesto, sin haber cumplido con informar a la parte demandante, conforme se había obligado en virtud de la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria, ni haber contado -por aquel mismo motivo- con su consentimiento.

Concluyen que, al haberse acogido al cumplimiento alternativo dispuesto por el artículo 11 letra “d” del Decreto Supremo 420 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -sin haberlo informado a la sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada ni haber ésta, por dicha razón, consentido en ello- la demandada efectivamente vulneró el texto y espíritu de la prohibición en referencia, al haber consolidado su dominio sobre las áreas de ambas partes habían consentido en dichos deberes, al punto de establecerlos -como ya se ha señalado- como “impedimento que embaraza o limita el libre derecho de enajenar los referidos lotes o parcelas”.

En efecto, la vulneración de la cláusula cuarta al haber la demandada consolidado el dominio de las áreas de equipamiento dentro de su patrimonio dicho incumplimiento significó facilitar la consumación de una inobservancia subsiguiente y mas relevante consistente en la transferencia de los bienes originalmente destinados a equipamiento el año 2013 por la cantidad de \$1.302.350.820. Dicha transferencia por la que la demandada obtuvo un beneficio fue llevada a cabo sin conocimiento y sin consentimiento de la demandante, no obstante que las partes habían consentido en dichos deberes.

En cuanto a la excepción de prescripción para desestimarla razonan que si bien la prohibición obstaba a que el dominio se asentase en el adquirente, como habría ocurrido cuando éste se acogió a lo dispuesto en el referido Decreto Supremo 420 -efectivamente hace más de 10 años-, el último incumplimiento se



verificó el año 2013, con la transferencia de la propiedad originalmente destinada a equipamiento por la cantidad de \$1.302.350.820.-, a favor de una sociedad inmobiliaria. En efecto, fue a partir de aquel momento -esto es, al inscribirse la transferencia a favor de la sociedad inmobiliaria- que aquel último incumplimiento quedó debidamente consumado, sólo tres años antes que fuera ejercida la acción que dio lugar al presente juicio.

La Corte en el motivo décimo sexto hizo notar que la demandada no le informó a la sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada los actos llevados a efecto, esto es, de haberse acogido a lo dispuesto en el artículo 11 letra d) del Decreto Supremo N° 420 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o de la posterior transferencia del terreno a favor de la sociedad Inmobiliaria PLU SpA, por lo que la Sociedad Agrícola señalada no pudo consentir, ni estuvo en conocimiento de dicho proceder, obteniendo la primera con ello, un beneficio no previsto en el contrato en análisis, el que necesariamente se vio plasmado en una inobservancia posterior, relativa a la transferencia acaecida en el año 2013 de los bienes originalmente destinados a equipamiento, en la suma de \$1.302.350.820, concluyendo que se ha acreditado el incumplimiento de parte del demandado de la cláusula cuarta.

Para arribar los jueces de segundo grado a su decisión de revocar parcialmente el fallo en cuanto a la reserva legal del inciso 2° del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, reflexionan en las consideraciones vigésima, vigésima primera y segunda que, el actor no acreditó uno de los presupuestos de su acción -el daño- y la consecuente relación de causalidad requerida al efecto, recogidos en la mentada sentencia interlocutoria -“Existencia de perjuicios experimentados por la demandante con ocasión de un incumplimiento contractual imputable a la demandada”-, a fin de que opere la reserva de acciones de que dispone el artículo 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil.

Seguidamente señalan que en el caso sub lite, si bien la actora solicitó en su demanda se le tuviera por reservado el derecho a discutir la naturaleza y monto de los perjuicios derivados del incumplimiento contractual que reclama para la fase de ejecución, pese a que en la resolución que recibió la causa a prueba se consignó su existencia como hecho sustancial, pertinente y controvertido, lo cierto es que dicho presupuesto fáctico no fue acreditado, ni establecido o razonado en el fallo atacado, de modo que en esas condiciones no era posible acceder, a la reserva solicitada, fundada en la sola lesión del derecho, para terminar concluyen que no puede el demandante ampararse en el instituto en análisis para eximirse del deber de demostrar el perjuicio reclamado o al menos, las bases que permitan su



cuantificación posterior en la etapa de ejecución, motivaciones por las cuales rechazan la reserva legal peticionada.

Décimo quinto: Que el primer asunto sometido a la decisión de esta Corte, es si los sentenciadores al resolver rechazar la reserva legal del inciso 2º del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, incurrieron en los yerros que denuncia el recurrente al haberse acreditado por el actor la existencia de los daños cuya naturaleza y monto solicitó reservar para la etapa de cumplimiento, y que hizo consistir, en el beneficio que obtuvo la demandada en el año 2013 al haber transferido los bienes originalmente destinados a equipamiento a la sociedad PLU SpA por la suma de \$1.302.350.820. sin conocimiento y sin consentimiento de la demandante, no obstante que las partes habían consentido en dichos deberes.

Décimo sexto: Que emprendiendo el análisis del recurso se debe tener presente que el artículo 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil establece que cuando una de las partes haya de ser condenada a la indemnización de perjuicios y se ha litigado sobre su especie y monto, “la sentencia determinará la cantidad líquida que por esta causa deba abonarse, o declarará sin lugar el pago, si no resultan probados la especie y el monto de lo que se cobra, o, por lo menos, las bases que deban servir para su liquidación al ejecutarse la sentencia”. En el evento que no se haya litigado sobre la especie y monto de los perjuicios, prosigue la disposición, “el tribunal reservará a las partes el derecho de discutir esta cuestión en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso”.

El derecho de reserva que contempla la referida disposición dice relación con la posibilidad de dejar para instancias posteriores -ejecución o juicio ulterior- la determinación de la especie y monto a que deberá ascender la indemnización de perjuicios a ser pagados por una de las partes, instituto que opera sobre la premisa o presupuesto esencial de que se acredite la existencia del daño, tanto más si es éste el que genera la responsabilidad invocada. En este orden de ideas, el ejercicio de la reserva no exime a la parte del ineludible deber de demostrar el daño cuya reparación se reclama.

En el caso sub lite, la existencia del daño sufrido por la demandante y que debe ser indemnizado por la demandada ha quedado suficientemente comprobado, asentando el juez árbitro de primer grado que la demandada en el año 2013 transfirió los bienes originalmente destinados a equipamiento a la sociedad PLU SpA por la suma de \$1.302.350.820. sin conocimiento y sin consentimiento de la demandante, no obstante que las partes habían consentido en dichos deberes, obteniendo un beneficio a causa del incumplimiento, presupuesto fáctico de la acción establecido y razonado por el juez de primer grado, de modo que en esas



condiciones el actor tenía derecho a ampararse en el instituto jurídico en análisis, ya que demostró el perjuicio reclamado, tal como lo ha resuelto reiteradamente anteriormente este Máximo Tribunal, en los fallos dictados en los Rol N° 7260-2012 y 8804-2015.

Décimo séptimo: Que conforme lo antes reflexionado, al haber efectuado la sentencia una interpretación y aplicación errada del inciso 2° del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil ha incurrido en error de derecho, ya que habiendo el actor acreditado el presupuesto de su acción -el daño- y la consecuente relación de causalidad requerida al efecto, configurándose la figura jurídica de la reserva de acciones para discutir la naturaleza y monto de los perjuicios derivados del incumplimiento contractual que reclama para la fase de ejecución, debió ésta ser acogida como acertadamente lo hizo el señor Juez árbitro, lo que determina que el vicio ha influido substancialmente en lo dispositivo de lo resuelto, al rechazarse la reserva peticionada, de forma tal que corresponde acoger los recursos de casación en el fondo planteados por la parte demandante y por Agrícola e Inmobiliaria los Nogales de la Dehesa Ltda.

III. En cuanto al recurso de casación en la forma deducido por Euroamerica seguros de vida S.A.:

Décimo octavo: Que, sostiene la recurrente Euroamerica Seguros de Vida S.A. que el fallo incurre en la causal de nulidad formal del numeral 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, basada en que la declaración que ha efectuado la Corte al confirmar la decisión del tribunal arbitral en la dictación de la sentencia definitiva de primera instancia, en la parte en que decretó que uno de los incumplimientos en los que habría incurrido la demandada sería la transferencia del bien inmueble de su propiedad a Inmobiliaria PLU SpA. ha sido dada en extra petita.

Explica que en la demanda de autos no se considera la posterior transferencia del bien como uno de los incumplimientos en los que habría incurrido la demandada, por lo que la litis no ha sido trabada de esa forma, la causa de pedir de la demandante se ha limitado en los términos de su libelo, no pudiendo la Ilustrísima Corte fallar respecto de un asunto que no ha sido sometido a la decisión del tribunal, y sin embargo lo hizo, ya que determina la existencia de un supuesto incumplimiento no demandado, lo cual motivó que el sentenciador rechazara la excepción de prescripción opuesta por la demandada. En caso de no haberse incurrido en tal vicio, tal excepción habría de por sí prosperado y declarada su procedencia, habiéndose absuelto a la demandada, como lo reconoce



implícitamente la misma sentencia al señalar que el supuesto incumplimiento de apropiarse del dominio habría ocurrido en 1991.

Peticionó anular el fallo recurrido por el vicio de extra petita, dictando la respectiva sentencia de reemplazo, que rechace íntegramente la demanda de autos, con costas.

Décimo noveno: Que de la revisión de los antecedentes del proceso permite constatar que la demandada impugnó el fallo de primer grado mediante casación en la forma y apelación. Conociendo la Corte, rechazó el recurso de casación en la forma y confirmó la decisión de primer grado.

Vigésimo: Que al analizar el libelo de casación formal aparece que el recurrente impugna por esta vía únicamente el pronunciamiento que desestimó el recurso de casación en la forma deducido contra la sentencia de primer grado, es decir, su reproche se orienta a sustentar vicios que se contendrían en la sentencia de casación del tribunal de alzada, cuestionando los motivos en que se fundó la decisión de rechazo del arbitrio.

Vigésimo primero: Que el artículo 63 N°1 letra a) del Código Orgánico de Tribunales dispone que las Cortes de Apelaciones conocerán en única instancia de los recursos de casación en la forma que se deduzcan en contra de las sentencias dictadas por los jueces de letras de su territorio jurisdiccional. La palabra “instancia”, en este caso, está tomada en el sentido de que el fallo que resuelve el correspondiente recurso de casación en la forma no es susceptible de ningún otro recurso ni puede ser revisado, de consiguiente, por ningún tribunal superior (Mario Casarino Viterbo, Manual de Derecho Procesal Orgánico, Quinta Edición Actualizada, Tomo I, página 161).

Vigésimo segundo: Que, conforme lo razonado en los motivos precedentes, no configurándose el vicio alegado, el recurso de nulidad formal deducido por esta parte, no podrá prosperar.

IV. En cuanto al recurso de casación en el fondo deducido por el demandado.

Vigésimo tercero: Que el recurrente de nulidad sustancial sostiene que el fallo censurado incurrió en un primer término en las infracciones legales de los artículos 23, 261 y 64 del Código de Procedimiento Civil, 54, 549, 576, 578, 583, 1.437, 1.438, 1.545, 1.793 y 2.053 inciso 2° del Código Civil y artículo 1° Ley 3.918.

Argumenta que el contrato en especial la escritura complementaria de fecha 24 de enero de 1985 fue suscrita entre Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Ltda. y Sudamérica de Chile, Compañía Nacional de Seguros de Vida S.A. Así, los titulares de los derechos y obligaciones que nacieron del referido contrato



son las partes contratantes y no terceros ajenos, como lo es el actor en su calidad de socio de la vendedora, por ello no se encuentra habilitado para ejercer la acción de cumplimiento de contrato, careciendo de legitimación activa para ejercer acciones de las cuales es titular la persona jurídica, y conforme además al efecto relativo de los contratos, lo cierto es que la sentencia debió haber rechazado la demanda en todas sus partes, porque el señor García Huidobro no es parte del contrato de compraventa de autos ni de la escritura complementaria motivo de la controversia.

En segundo lugar, denuncia la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba recogidas en los artículos 1698, 1699 y 1700 del Código Civil, ya que la sentencia impugnada no le da el valor obligatorio a las escrituras públicas, ambas de 24 de enero de 1985. Al efecto, indica que la cláusula cuarta establece el precio de la compraventa de los Lotes 1, 2 y 3, referidos y, la sentencia a efectos de determinar la existencia de un supuesto incumplimiento de su representada, hace suya la tesis de un testigo, en cuanto a que su parte no habría pagado el precio de la parte de los lotes destinados a área de equipamiento, lo cual pugna abiertamente con la referida escritura pública. Al respecto, afirma que no existió un contrato de donación, como erróneamente lo recoge el fallo recurrido, vulnerando el artículo 378 del Código de Procedimiento Civil en relación al artículo 1876 del Código Civil.

Continúa señalando que se encuentra vulnerado el artículo 1698 del Código Civil, toda vez que era carga probatoria de la parte demandante acreditar una intencionalidad diferente de las partes a la expresamente establecida en el contrato de compraventa y escritura complementaria, no habiéndolo hecho, razón por la cual no cabía más que el rechazo de la demanda en todas sus partes, por no existir ningún incumplimiento de su parte sobre terrenos de su propiedad que fueron adquiridos mediante un contrato de compraventa y, en ningún caso, de una donación.

Luego, denuncia las infracciones a los artículos 1440, 1441, 1545 y 1546 del Código Civil, ya que de la mera lectura de la cláusula cuarta de la escritura complementaria, se desprende, conforme a los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, que nunca se pactó una obligación de transferir el área de equipamiento a dominio municipal. Lo anterior no se encuentra contemplado, ya sea de forma implícita o explícita. En efecto, la misma cláusula establece la posibilidad que Euroamerica enajenara los inmuebles destinados a equipamiento, debiendo consignarse en la escritura de transferencia, la prohibición de cambio de destino, es decir la propia ley del contrato preveía la posibilidad que en el futuro se enajenaran



esos lotes, debiendo las partes consignar la prohibición convencional de cambio de destino.

Lo anterior revela, de forma clara, que no existe, conforme a los artículos 1545 y 1546, citados, incumplimiento alguno sobre obligaciones no contempladas en las escrituras públicas. Así la sentencia recurrida en clara infracción de las normas ya denunciadas, desconoce la razón que llevó a las partes en 1985 a pactar la cláusula cuarta de la referida escritura complementaria, esto es, que el lote que permaneció en dominio de Inmobiliaria Los Nogales cumpla con la normativa legal y reglamentaria vigente a la época. Lo anterior, permitió que Los Nogales, pueda realizar los negocios que pretendió, vendiendo los lotes, y en consecuencia, de forma absolutamente justa, obtener una cuantiosa retribución al respecto.

Así, conforme a los artículos 1545 y 1546 del Código Civil se desprende que la clara intención de las partes era dar cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente a la época, y en ningún caso establecer una supuesta obligación de transferencia a la Municipalidad ni menos privar a mi representada de ejercer su derecho de dominio sobre el bien, conforme lo dispone el artículo 582 del Código Civil. Al efecto, la interpretación que la sentencia recurrida da al dominio de mi representada sobre las referidas áreas es contraria, no solo a la voluntad de las partes conforme al artículo 1545 del Código Civil, sino que también olvida que las limitaciones convencionales al dominio deben ser interpretadas de forma restrictivas, por tener un carácter excepcional, pues por regla general la propiedad se presume libre. Asimismo, en virtud del artículo 1546 del Código Civil se pueden establecer criterios tendientes a evitar los abusos y la injusticia que traería no restablecer el equilibrio roto, al producirse un acontecimiento sobreviniente que cambie radicalmente las circunstancias existentes en el momento de contratar. El contenido de este precepto reconoce que la ejecución del contrato de buena fe puede alterar el principio de la intangibilidad del contrato y por consiguiente, la fuerza obligatoria del mismo, consagrada en el artículo 1545 del Código Civil, puede manifestarse desprovista del apego riguroso a la letra de lo pactado. En este sentido, “No deben las partes asilarse en la literalidad inflexible para dar menos ni para exigir más, arbitrariamente, al influjo de un interés propio y mezquino; antes bien, ha de dejarse expresar al contrato ampliamente su contenido. Tampoco debe dejarse de atender a factores extraliterales que pudieran fundarse en la naturaleza del pacto, en la costumbre o en la ley”. Al respecto resulta evidente que el cambio en el uso de suelo no fue derivado de la voluntad de mi representada, sino de la autoridad competente.



Dicho lo anterior, la sentencia recurrida infringió el artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en caso de haber aplicado su contenido normativo referido a la ejecución de las obligaciones conforme al principio de la buena fe, los sentenciadores no habrían desnaturalizado el carácter oneroso y conmutativo del contrato de compraventa y por consiguiente no habrían determinado la existencia de un incumplimiento por parte de Euroamerica Seguros de Vida por lo que habrían rechazado íntegramente la demanda de autos, con expresa condena en costas.

Asimismo, afirma que el fallo recurrido transgrede los artículos 1440 y 1444 del Código Civil, al calificar que su parte incurrió un incumplimiento por no haber transferido el bien adquirido a la Municipalidad y por haber vendido el predio más de 27 años después de adquirido, desnaturalizando el contrato de compraventa en los términos ya indicados, imponiendo obligaciones no pactadas, todo lo cual influyó en lo dispositivo del fallo, puesto que se declaró, en definitiva, la existencia de un supuesto incumplimiento de mi parte el cual resulta totalmente inexistente.

Agrega que los sentenciadores incurren en la transgresión de los artículos 1.562, 1.563 y 1.564 del Código Civil y 13 del Decreto Supremo N° 880 de 1963, al sostener que el precio de los lotes no fue pactado ni pagado, que habrían sido transferidos gratuitamente, con lo que se puede interpretar que la intención de las partes al pactar la cláusula cuarta de la escritura complementaria, que a su vez Euroamerica transfiriera gratuitamente a la Municipalidad, y además el mismo sentido de la referida cláusula sería que tampoco podía enajenar a un tercero sin conocimiento y consentimiento de Los Nogales. En efecto, por un resultado lógico de la destrucción del argumento de la gratuidad de la transferencia de los lotes destinados a equipamiento, queda sin efecto la interpretación que el sentido de la cláusula cuarta de la Escritura Complementaria, fuese que mi representada estaba obligada a ceder gratuitamente a la Municipalidad los lotes de equipamiento.

Por último, señala que el fallo infringe los artículos 2514 y 2515 del Código Civil, ya que el día 31 de julio de 1990, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes otorgó la recepción final del mencionado equipamiento y con posterioridad, mediante Resolución Sección 10 N° 06 de fecha 23 de enero de 1991, la Dirección de Obras Municipales procedió a certificar la ejecución del equipamiento. Por lo tanto, el plazo de prescripción ha transcurrido con creces si se contabiliza desde el 23 de enero de 1991 al 23 de enero de 1996.

Peticiona anular la sentencia de segunda instancia y acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, dicte el correspondiente fallo de reemplazo que rechace íntegramente la demanda con costas de la causa.



Vigésimo cuarto: Que el asunto a resolver por esta Corte es si el actor tiene legitimación activa para deducir la acción, y la interpretación y correcto sentido y alcance de la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria, y por último, si concurren los requisitos para acoger la excepción de prescripción deducida por la demandada.

Vigésimo quinto: Que en cuanto al primer capítulo en que la recurrente funda su recurso, relativo a la legitimación del actor en su calidad de socio de la persona jurídica que es parte en el contrato sub lite, se debe tener presente que la legitimación es un presupuesto procesal que dice relación con la aptitud para ser parte en un juicio, y se encuentra determinada por la pretensión planteada en un caso concreto con relación al objeto del litigio. En palabras del profesor Alejandro Romero Seguel, “la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación -activa y pasiva- falta un elemento básico para acceder a la tutela judicial. (“Curso de Derecho Procesal Civil”, Editorial Jurídica de Chile. Santiago, edición del año 2014, Tomo I, página 101).

En el presente caso, como acertadamente lo señalan los jueces del fondo la legitimación activa de un socio no solo se justifica en su interés específico y pecuniario ante el incumplimiento de un acto o contrato que le afecta a la sociedad de la que forma parte, sino que además la valida en la independencia de su interés y en la imposibilidad de privarlo de perseguir la declaración de responsabilidad emanada del incumplimiento de un acto jurídico, que eventualmente le causa perjuicios a la persona jurídica que lo estipuló.

Los sentenciadores agregan a mayor abundamiento que obra en autos que la sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada, debidamente representada en la forma establecida en sus estatutos, mediante presentación de fecha 23 de enero de 2017, se adhirió a la demanda impetrada, por lo que resulta claro que el actor en su calidad de socio se encontraba facultado para deducir la acción con la debida legitimación.

Vigésimo sexto: Que respecto al segundo capítulo del recurso, es oportuno recordar que de conformidad al artículo 1546 del Código Civil, los contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre se entienden pertenecerle. Esto se debe a que la buena fe es esencialmente un criterio de reciprocidad o como sostiene la



doctrina más autorizada (Francisco Jordano Fraga *La responsabilidad contractual*, Civitas, Madrid, 1987, p. 140), que “la buena fe que desarrolla como norma de comportamiento una función integradora de la relación obligatoria, es aquella, de origen romanístico, de carácter contractual que opera entre sujetos situados en un plano de igualdad” Se trata entonces de conductas que las partes se deben una en favor de la otra y en vista de la conducta que una ha desplegado o desplegará en beneficio de la contraria de manera que a través del amparo del interés ajeno, las partes lograrán la consecución del interés propios. “La buena fe impone conductas consistente en esta actitud de cooperación encaminada a cumplir de modo positivo la expectativa de la otra parte; actitud que tiene como aspectos más destacados la confianza, la fidelidad, el compromiso, la capacidad de sacrificio, la prontitud en ayudar a la otra parte”. Debe anotarse por consiguiente, que en el caso en estudio, cobra relevancia este principio general del derecho, de la buena fe, entendida , como señala la Real Academia Española, como “Rectitud honradez. Convicción en que se halla una persona de que hace o posee alguna cosa con derecho legítimo”. En otras palabras, es el modo sincero y razonable con que se procede, razón por la cual está íntimamente relacionado con la idea de rectitud, de intención y de lealtad. Bajo este prisma, como postula un reconocido autor (Jorge López Santa María *“Los Contratos. Parte General.”*, págs. 288-289) se ha distinguido entre la buena fe subjetiva (la buena fe-creencia) y la buena fe objetiva (la buena fe-lealtad). “En sede no jurídica, la expresión “buena fe” designa una persuasión subjetiva interna (de carácter ético) de estar actuando o haber actuado correctamente. Representa un estado de ánimo. Proyectada al terreno del derecho civil, la buena fe asume dos direcciones. La primera, la buena fe subjetiva, conserva aquella fisonomía psicológica. La segunda, la buena fe objetiva”. En esta dirección el principio general de la buena concebida en esta última perspectiva objetiva, llamada también buena fe lealtad referida en el citado artículo 1546 del Código Civil, consiste 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. Es decir, son 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. (Alejandro Borda, *“La Teoría de Los Actos Propios”*; Lexis Nexis, Cuarta Edición, año 2005; pág. 62). En otros términos, la buena fe objetiva debe ser mirada como elemento integrador de los contratos y, concebida de ese modo, sirve de fundamento al deber de garantía y, como se indica al deber de cooperación recíproca que asumen los contratantes. En síntesis, la buena fe como principio general de derecho integrado en todas sus aplicaciones, comportamientos



y funcionalidades y más todavía en el ámbito de los contratos se desenvuelve, creando especiales reglas y deberes de conducta, limitando a la autonomía privada, desde luego a no desplegar conductas o comportamientos o hechos propios que en su objetiva manifestación, sean contrarios a estos deberes.

Por las razones que se vienen señalando, se advierte que no es posible esquivar la ejecución de buena fe de un contrato a pretexto del rigor del texto de lo convenido, de suerte que ninguno de los *“contratantes debe asilarse en su literalidad inflexible para dar menos ni para exigir más, arbitrariamente, al influjo de un interés propio y mezquino; antes bien, debe dejarse expresar al contrato ampliamente su contenido.”* (Corte de Apelaciones Pedro Aguirre Cerda, 4 de marzo de 1988, R.D.J., T. 85, secc. 2, pág. 9). Similar postura se observa cuando se analiza el fundamental principio de respeto a la autonomía de la voluntad, el que si bien es ampliamente recogido en la cultura jurídica occidental, no puede elevarse a la categoría de dogma absoluto, de aplicación inexcusable y ciega. Si como quiere la tradición del derecho natural, la ley injusta no es ley sino violencia, lo mismo podría decirse de un principio jurídico que pretende erigirse por sobre imperativos morales y jurídicos superiores que impone la misma consideración del ser humano como un ser digno. Si la ley positiva debe ceder paso a la justicia, lo propio ha de suceder si la aplicación absoluta de un principio permite la producción de resultados gravemente injustos e inequitativos. De esta manera y como se ha señalado de manera aguda y precisa, una absolutización ideológica del principio de la intangibilidad contractual, que llevara a excluir *a priori* todo tipo de intervención en el contenido de un acuerdo contractual, correría un serio riesgo de transformar el contrato en un instrumento de explotación y dominio más que de expresión de la libertad personal. (Hernán Corral Talciani. *“Contratos y Daños por Incumplimiento”*, Ed. Abeledo Perrot. Legal Publishing, Santiago. Año 2010, págs. 291 y 292).

Vigésimo séptimo: Que la jurisprudencia de esta Corte ha tenido oportunidad de fallar que *“(…) Conforme a los dictados de la buena fe contractual, las partes conjugan sus actos en una conducta de colaboración mutua en el cumplimiento de sus obligaciones, orientados a todo aquello que deriva de la naturaleza de la obligación. Mirado en ese contexto, el principio de la buena fe impone a las partes de un contrato el deber de lealtad y corrección frente a la otra durante todo el iter contractual. O sea, desde las conversaciones preliminares o fase precontractual, pasando por la celebración, hasta la ejecución del contrato y las relaciones post contractuales”* (Corte Suprema. Primera Sala. Rol: 6307. Noviembre 10 de 2011). Así también ha sostenido que: *“Conforme a los dictados de la buena fe contractual, las partes conjugan sus actos en una conducta de*



colaboración mutua en el cumplimiento de sus obligaciones, orientados a todo aquello que deriva de la naturaleza de la obligación que cada quien debe acatar. Mirado desde ese contexto, el principio de la buena fe impone a las partes de un contrato el deber de lealtad y corrección frente a la otra durante todo el iter contractual.” (Corte Suprema, 10 Nov.2011.Rol: 6307-10).

Vigésimo octavo: Que a la luz de tales reflexiones se advierte que los jueces han realizado una correcta interpretación de las normas de fondo que se denuncian vulneradas, cuando determinan en razón de la cláusula cuarta del contrato un acuerdo de las partes respecto a establecer una prohibición que procuraba proscribir que el retazo de terreno destinado a área de equipamiento fuera transferido por el demandado, sin el conocimiento y consentimiento de la demandante, para que ésta a su vez ejerciera eventuales derechos, y que la demandada no le informó a la sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Limitada los actos llevados a cabo, esto es, de haberse acogido a lo dispuesto en el artículo 11 letra d) del Decreto Supremo N° 420 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o de la posterior transferencia del terreno a favor de la sociedad Inmobiliaria PLU SpA, por lo que aquélla no pudo consentir, ni estuvo en conocimiento de dicho proceder, obteniendo la primera con ello, un beneficio no previsto en el contrato en análisis, el que necesariamente se vió plasmado en una inobservancia posterior, relativa a la transferencia acaecida en el año 2013 de los bienes originalmente destinados a equipamiento, en la suma de \$1.302.350.820, concluyendo que se ha acreditado el incumplimiento de parte del demandado de la citada cláusula.

En efecto, la ejecución de buena fe del contrato de autos, exigía que la parte demandada informará previamente a la actora la transferencia del terreno a fin de que ésta prestara su consentimiento, y con ello desplegar las conductas necesarias no solo para satisfacer sus propias expectativas, sino que también en pos de los intereses de la contraparte. Evidentemente, ello no quiere decir que los contratantes deban renunciar a alcanzar su propia satisfacción, sacrificándose sin más en beneficio exclusivo de la otra parte. Pero sí es indudable que esa obligación también les impone ejecutar conductas que permitan a su contraparte obtener el provecho que esperaban alcanzar. Y así, la buena fe que debía orientar el obrar de la demandada, durante la ejecución del contrato le exigía informar dicha transferencia, como lo obligada la estipulación acordada libremente por las partes que limitaba la facultad de disposición del terreno.

Luego, en cuanto al incumplimiento imputable a la demandada, los jueces acertadamente señalan que los hechos constitutivos son que la demandada en



lugar de transferir el retazo de equipamiento a favor de la Municipalidad, conservó el terreno dentro de su patrimonio -por la vía de acogerse a lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo número 420 de 1979- y, en segundo término -y como concreción última de las eventualidades que por la prohibición se procuraba proscribir-, el hecho que el terreno haya sido posteriormente transferido el año 2013, obteniéndose un beneficio económico sustancial por su enajenación, en ambos casos sin haber cumplido con informar a la parte demandante, conforme se había obligado en virtud de la cláusula cuarta de la escritura pública complementaria, ni haber contado -por aquel mismo motivo- con su consentimiento, dicho comportamiento no se condice con la buena fe como principio general de derecho y resultó ser constitutivo por cierto, de un incumplimiento de los deberes que deben entenderse -en función del principio general de la buena fe- incorporados al contrato, por cuanto significó que la demandada efectivamente vulnerara el texto y espíritu de la prohibición en referencia, al haber consolidado su dominio sobre las áreas respecto de la cual existía un impedimento que limitaba el libre derecho de enajenar los referidos lotes o parcelas.

Vigésimo noveno: Que por último en cuanto al capítulo del recurso relativo a la prescripción de la acción, los jueces del grado acertadamente decidieron rechazar la excepción alegada, habida consideración que el último incumplimiento se verificó el año 2013, con la transferencia de la propiedad originalmente destinada a equipamiento por la cantidad de \$1.302.350.820.-, a favor de una sociedad inmobiliaria, que determinó además la existencia del daño al actor, transcurriendo sólo tres años antes que fuera ejercida la acción que dió lugar al presente juicio, no habiendo transcurrido en consecuencia el plazo para declarar la prescripción.

Trigésimo: Que como corolario de lo que se viene diciendo se desprende meridianamente que no ha existido error de los sentenciadores en lo concerniente a las normas de fondo del Código Civil relativas a los contratos, su interpretación y la buena fe contractual y prescripción que aduce la recurrente, sino que, por el contrario, aplicaron correctamente el derecho atinente a la discusión de autos, por lo que por estas razones el recurso en estudio debe ser desestimado.

Y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 764, 765, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **SE RECHAZAN** los recursos de casación en la forma deducidos por Daniel Ocqueteau Moreno en representación de don Miguel Francisco García Huidobro Echeñique y Matías Insunza Tagle en representación de sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Ltda.; **SE RECHAZAN** los recursos de casación forma y fondo



deducidos por Federico Allendes Silva, en representación de Euroamerica Seguros de Vida S.A., y **SE ACOGEN** los recursos de casación en el fondo deducidos por los abogados Daniel Ocqueteau Moreno en representación de don Miguel Francisco García Huidobro Echeñique y Matías Insunza Tagle en representación de sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Nogales de La Dehesa Ltda., en contra de la sentencia de ocho de marzo de dos mil veintiuno, la que se invalida en la parte que revocó parcialmente el fallo de primer grado, en cuanto, se rechaza la reserva de acciones fundado en el incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios en contra de Euroamérica Seguros de Vida S.A., prevista en el artículo 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Acordada con el voto en contra de la Ministra señora María Angélica Repetto quien estuvo, con respecto del recurso de casación en la forma, deducido por la demandada, referido a la causal número 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, por entrar derechamente a su análisis, en virtud de las siguientes consideraciones:

I.- Que del examen del recurso se advierte, que la resolución impugnada es la sentencia definitiva dictada por la Corte de Apelaciones, conociendo del recurso de apelación deducido por la parte ejecutante, en contra del fallo de segunda instancia.

II.- Que en consecuencia, no se ha recurrido de casación en la forma respecto de la sentencia dictada por esa misma Corte, que rechazó el recurso de casación formal.

III.- Que al existir los vicios formales alegados, al confirmarse la sentencia definitiva, la Corte de Apelaciones habría hecho suyos los mismos vicios alegados, respecto de la sentencia de primer grado.

IV.- Que en esas condiciones, no existe, a juicio de esta disidente, obstáculo procesal alguno, para que se recurra, por idénticas causales, en contra del fallo de segunda instancia, no produciéndose entonces, la situación conocida como “casación sobre casación”, porque la inadmisibilidad a que alude esa expresión radica, básicamente, en que una sentencia que resuelve un recurso de casación, tiene una naturaleza *siu generis*, no asimilable a una sentencia definitiva o interlocutoria, de aquellas que posibilitan su impugnación por esos recursos de nulidad procesal.

V.- Que, por otra parte, el artículo 63 N°1 letra a) del Código Orgánico de Tribunales, cuando dispone que las Cortes de Apelaciones conocerán, en única instancia, sobre los recursos de casación en la forma, que se interpongan en contra de las sentencias dictadas por los jueces de letras o por uno de sus ministros y, de



las sentencias definitivas de primera instancia, dictadas por jueces árbitros, está señalando que las sentencias dictadas, resolviendo esos recursos, no son susceptibles de recurso de apelación, pero, no puede considerarse una limitación a la interposición de un recurso de casación en la forma, respecto de un fallo que no está resolviendo, propiamente, el recurso de casación, sino que la apelación de una sentencia definitiva, respecto del cual se le atribuye mantener los mismos vicios que contenía el fallo de primer grado.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado P. y la disidencia de su autora.

Rol N° 30.156-2021

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Leopoldo Llanos S. y señora María Soledad Melo L.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Melo, por estar con permiso.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 12/12/2023 12:11:28

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 12/12/2023 12:11:29

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 12/12/2023 12:11:29

LEOPOLDO ANDRES LLANOS
SAGRISTA
MINISTRO
Fecha: 12/12/2023 12:33:57



null

En Santiago, a doce de diciembre de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, doce de diciembre de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Lo expresado en los motivos décimo segundo y décimo quinto, del fallo de casación que antecede y de acuerdo, además, con lo previsto en el artículo 186 y siguientes del Código de Enjuiciamiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de diecisiete de julio de dos mil dieciocho, dictada por el señor Juez árbitro don Juan Araya Elizalde, en los autos arbitrales caratulados “García Huidobro con Euroamérica Seguros de Vida S.A.” .

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado P.

Rol N° 30.156-2021

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Leopoldo Llanos S. y señora María Soledad Melo L.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Melo, por estar con permiso.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 12/12/2023 12:11:54

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 12/12/2023 12:11:54

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 12/12/2023 12:11:55

LEOPOLDO ANDRES LLANOS
SAGRISTA
MINISTRO
Fecha: 12/12/2023 12:33:58



null

En Santiago, a doce de diciembre de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

