

C.A. de Concepción

xsr

Concepción, a veinticinco de febrero de dos mil veintiuno.

VISTO:

Se ha dictado sentencia definitiva, el treinta de abril de dos mil diecinueve, en el Rol C-7858-2016, del Primer Juzgado Civil de Concepción, que, en sus aspectos centrales, dispuso que se desestiman, en todas sus partes, la demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, formulada por vía principal, y la de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, impetrada en subsidio, y que fueran interpuestas por la demandante principal, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, con fecha 14 de diciembre de 2016 (folio 1); y que, además, declaró que se deniega el incidente de cosa juzgada deducido por la parte demandada principal y demandante reconvencional, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, de 23 de octubre de 2018 (folio 1) del cuaderno incidental; rechazando también, en todas sus partes, la demanda reconvencional deducida por la demandada principal, en el primer otrosí de su presentación de 21 de marzo de 2017 (folio 16).

En contra del referido fallo, la parte demandante principal y demandada reconvencional, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, recurrió de casación en la forma y apelación; en tanto que la demandada principal y demandante reconvencional, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, interpuso, a su vez, también el correspondiente recurso de apelación; en ambos casos, respecto de las decisiones del fallo en alzada que se indicarán.

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma, interpuesto por Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada.

1º) Que, como ya se anticipó, la parte demandante principal y demandada reconvencional, dedujo recurso de casación en la forma, en contra de la sentencia definitiva dictada en estos autos, fundado en la causal establecida en el artículo 768 N° 5, en relación con el artículo 170 N° 4, ambos del Código de Procedimiento Civil.

Explica al efecto, los antecedentes fundamentales del juicio, referido al contrato de compraventa pactado entre las partes, y debido al cual se ha pedido su cumplimiento y, en subsidio, su resolución, atribuyéndose ambas partes incumplimientos recíprocos en relación con el mismo contrato y, en su mérito se solicitó se declare su resolución.

Afirma que en la sentencia se transcriben, parcialmente, ciertos pasajes de la escritura pública de compraventa de 30 de diciembre de 2015, y de un instrumento privado suscrito entre las mismas partes, con anterioridad a la celebración de la compraventa, que se denominó “acuerdo marco”. Sin embargo, en la sentencia ni siquiera enumera, menos transcribe y jamás analiza el resto de la prueba rendida en la causa.

Manifiesta así, que sin existir análisis alguno de los medios probatorios, y



simplemente transcribiendo partes aisladas de dos documentos de naturaleza jurídica diversa, en los considerandos trigésimo y siguientes, en especial en el considerando trigésimo cuarto, se determinó que la escritura pública de compraventa e instrumento privado suscrito con anterioridad -acuerdo marco- constituirían un solo todo, una sola convención, que se califica de condicional, sujeta a la ocurrencia de ciertos eventos, que al no haberse verificado, según la sentencia, impiden dar por establecido los incumplimientos recíprocos referidos por las partes en sus respectivas demandas, razón por la cual, desestimó la sentencia todas las peticiones formuladas por éstas.

Señala que la primera forma en que se manifiesta el vicio denunciado, es que la sentencia omite las consideraciones de hecho que han de servir de base del fallo judicial, pues se ha omitido el examen, análisis y valoración de toda la prueba rendida en estos autos, lo que es un requisito indispensable para la validez de la sentencia, conforme lo mandata el número 4° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, norma que ha de ser complementada con lo dispuesto en el artículo 5° Transitorio de la Ley 3.390 y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de 30 de septiembre de 1920, sobre la forma en que deben ser dictadas las sentencias.

Así, no sólo se debe enumerar o transcribir la prueba, sino que debe examinarse en la sentencia, analizarla, ponderarla, contrastarla, concordarla y, posteriormente, valorarla, sin que sea permisible dejar fuera de ese análisis una o más pruebas.

Manifiesta que no existe análisis alguno de los demás documentos presentados por su parte, en especial una serie de correos electrónicos, y no se hace análisis alguno de la prueba testimonial promovida en la causa ni menos del contenido de éstas, sin contrastarse con el contenido del contrato.

De este modo, asegura que si se hubiere analizado toda la prueba rendida en la forma como lo ordena la ley, y si no se hubiere limitado simplemente a transcribir ciertos pasajes de ciertos documentos, se habría llegado, según la evaluación de la prueba que se efectúa en el recurso, a la conclusión que fue la Constructora Bío Bío la que ha incumplido el contrato, y, por tanto, corresponde que se le compela a cumplirlo o, en subsidio, se declare que éste debe quedar resuelto, cuestión que también es pretendida por la demandada en la causa.

A su vez, discurre como segunda forma en que se manifiesta el vicio denunciado, la falta de consideraciones, análisis y ponderación del fondo del asunto sometido al conocimiento del tribunal y de sus consecuencias jurídicas, ya que ambas partes se han atribuido incumplimientos recíprocos al contrato de compraventa que han celebrado con fecha 15 de diciembre de 2015, y ambas han solicitado la resolución del contrato celebrado, pues no es su voluntad mantenerlo. Sin embargo, la sentencia no se detiene en “considerar” ese hecho y los efectos jurídicos que ello conlleva, obligación que le es impuesta al sentenciador en el número 4° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

Señala que, de haber cumplido dicha obligación, habría llegado a la



conclusión que no es voluntad de las partes el mantener un vínculo jurídico que una de ellas no pretende cumplir, y que ambas pretenden que la relación contractual sea resuelta, y en virtud de ello habría debido la sentencia, haber acogido la demanda de resolución de contrato pretendida por ambas partes, cuando se imputan incumplimientos recíprocos en una misma relación contractual.

Por el contrario, asevera que «lo resuelto mantiene las cosas en un estado calamitoso y rayano en lo absurdo [sic]», pues Dresden vendió un inmueble que figura inscrito a nombre de Constructora Bío Bío, y esta última no ha pagado el precio de la compraventa, pero lo tiene incorporado en su patrimonio, y puede venderlo cuando quiera, lo que es contrario a la petición mutua de resolución de contrato.

Indica que el vicio es evidente y ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo. De haberse efectuado una adecuada “consideración”, esto es, el análisis y ponderación tanto de los hechos como del derecho y de las consecuencias jurídicas de las pretensiones de las partes, no se hubiera podido desestimar las demandas recíprocas de resolución de contrato planteadas por ambas partes en la causa, infringiendo así la sentencia lo dispuesto en el número 4º del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

Finalmente, solicita que se anule la sentencia impugnada y, consecuentemente, acto seguido y sin necesidad nueva vista de la causa, se dicte aquella de reemplazo por la cual se revoque la sentencia de primera instancia y, en su lugar, se declare que se acoge la demanda principal, o en subsidio la de resolución de contrato, con más indemnización de perjuicios, interpuestas por su parte, con costas, confirmándola en lo demás.

2º) Que, en primer lugar, debe desecharse desde ya aquella parte de las alegaciones en que se cuestiona la falta de transcripción o enumeración de prueba, lo cual no es una exigencia prevista para las sentencias definitivas, atendido lo expresamente dispuesto en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, y lo referido en el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de 30 de septiembre de 1920, sobre la forma en que deben ser dictadas las sentencias.

Luego, según se aprecia de la sola lectura del recurso, los demás fundamentos dados por el recurrente, tienen con ver con la valoración y conclusiones a las cuales arribó el tribunal *a quo* en el fallo que se impugna, de manera que el recurso en estudio será rechazado sin mayores dilaciones y sin costas, por cuanto el supuesto vicio denunciado, puede ser reparado a través de la vía de la apelación que fuera también interpuesta por la misma parte, tal como lo contempla el inciso penúltimo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.

II.- En cuanto a los recursos de apelación interpuestos por la parte demandante principal y demandada reconvenzional, Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada; y por la demandada y demandante reconvenzional, Sociedad Constructora Bío Bío Limitada.



VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los fundamentos 6° a 10°; del 23° al 25°; y del 27° al 40°, que se eliminan.

Y se tiene, además, presente:

a.- En cuanto a la decisión que desestimó la excepción de cosa juzgada.

3º) Que la parte demandada y demandante reconvencional, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, se alzó respecto de la decisión adoptada en la sentencia definitiva, por la cual se desechó su petición de que se acogiera la excepción de cosa juzgada que planteó en su oportunidad.

Sobre el tema, argumentó que la interpretación correcta es aquella que prioriza la resolución del conflicto con antelación a otro, y no meramente el hecho de que una demanda se interponga previamente a otra, para definir qué causa es anterior y cuál posterior.

Manifiesta que, de acuerdo con el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, que lo anterior o posterior, es la resolución del asunto, entendiéndose la palabra “demanda” en un sentido amplio, como juicio. Luego, hubo un primer juicio, que hoy está terminado por fallo firme, que es el pleito rol C-5390-2017 del 2º Juzgado Civil, y en base a aquel, alega en este juicio la excepción de cosa juzgada.

Indica que, en cuanto a la triple identidad, se reconoce en el fallo que existe, sin embargo, en el considerando noveno se habría dado una conclusión errada, ya que la liquidación forzosa presentada por la contraparte en el anterior juicio invoca los mismos hechos, el mismo contrato, la misma cláusula, la misma causa de pedir entre las mismas partes, y lo pedido en definitiva es lo mismo.

De esta manera, arguye que por sentencia de 22 de diciembre de 2017, el 2º Juzgado Civil rechazó la solicitud de liquidación forzosa, argumentando que: “En el litigio individualizado los hoy demandantes son actores en una acción de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, el sujeto pasivo de la acción es Constructora Bio Bío Ltda., y la pretensión contenida en el petitum es el pago del precio de la compraventa, más indemnización de perjuicios cuyo incumplimiento origina la acción de este proceso.” Y agrega que: “Las acciones ejercidas legítimamente por el demandante, se sostienen en el mismo hecho, la celebración de un contrato que liga a las partes y que estima incumplido”. Lo cual fue confirmado por la Ittma. Corte de Apelaciones en causa Rol N° 449-2018.

Por lo expuesto, considera que debe acogerse la excepción pues: 1. entre el juicio de liquidación forzosa y el presente existe identidad legal de partes; 2. se pide exactamente lo mismo: el pago de las acreencias que la contraparte estima se le adeudan en virtud del contrato de compraventa al que alude; y 3. La causa de pedir es la misma: la obligación que estima pendiente de solución.

En suma, pidió que se revoque lo resuelto, y, en definitiva, se acoja la excepción.

4º) Que, para los efectos de resolver lo anterior, se trajo a la vista la causa



Rol 5.390-2017 del Segundo Juzgado Civil de Concepción, siendo menester reseñar los siguientes antecedentes del referido proceso:

a.- Con fecha 21 de agosto de 2017, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, demandó el inicio del procedimiento concursal de liquidación forzosa, de la **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**.

b.- Ante dicha demanda, opuso la demandada las excepciones de *litis pendencia* y la de la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, contempladas en el artículo 464 N° 3 y 7, respectivamente, del Código de Procedimiento Civil.

c.- El 22 de diciembre de 2017, se dictó sentencia en el referido proceso, acogándose las excepciones opuestas, y, en particular, en lo que concierne a la *litis pendencia*, se sustentó, según se indica en el motivo séptimo del fallo, en la existencia de los procesos pendientes, Rol N° 7856-2016 del Primer Juzgado Civil de Concepción, al cual fue acumulado el proceso Rol N° 149-2017, del Tercer Juzgado Civil de esta ciudad.

d.- Dicha sentencia fue confirmada por la ltima. Corte de Concepción, el 21 de septiembre de 2018, en el Rol N° 449-2018.

5º) Que, la excepción de *litis pendencia*, según lo ha señalado la Excma. Corte Suprema, en sentencia Rol N° 351-2004, “tiene lugar cuando concurren dos litigios entre las mismas partes, seguidos ante el mismo o diverso tribunal, siempre que versen sobre idéntico objeto pedido y con demandas basadas en la misma causa de pedir. De lo expresado es posible concluir que para su configuración es necesaria la existencia de la triple identidad, de personas, de objeto y de causa de pedir, esto es, las mismas que se exigen para la cosa juzgada, con la salvedad de que el juicio que da origen a la excepción examinada debe estar pendiente, puesto que, de lo contrario, procedería la excepción de cosa juzgada. La *litis pendencia* tiene lugar cuando se promueve ante un tribunal el mismo negocio ya ventilado ante él u otro y, por consiguiente, supone que hay identidad de partes, de objeto y de causa de pedir entre la primera y la segunda demanda”.

6º) Que, de lo anterior, queda en claro que, si bien comparte la *litis pendencia* un sustento común con la excepción de cosa juzgada, como es la verificación para su procedencia, de los requisitos previstos en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, su finalidad en uno y otro caso son distintas.

En efecto, como se indicó en el considerando que antecede, la *litis pendencia*, supone, necesariamente, un pleito pendiente, y “su propósito es de evitar que se dicten fallos contradictorios o incompatibles en desmedro de la buena administración de justicia, como el prevenir y resguardar la autoridad de la cosa juzgada” (R.D.J., T. 78, sec. 2ª, p. 184).

De ahí que sea una excepción dilatoria destinada a paralizar un proceso, con el fin de privilegiar la tramitación de aquel ya iniciado, de manera que es muy acotado su efecto. Así, en el caso que esta defensa es acogida, el procedimiento se paraliza hasta la conclusión del primer proceso, y sólo cuando se dicte sentencia en este proceso, recién ahí, en el segundo, el ejecutado podrá oponer la



excepción de cosa juzgada (En este sentido, Pfeiffer Richter, Alfredo, *Procedimiento Ordinario de Mayor Cuantía e Incidentes*, Edit. Impresos Ranco, Santiago, 1998, p. 47.)

7º) Que, muy distinto es el caso de la excepción de cosa juzgada, que opera con un carácter perentorio, esto es atacando la acción misma que fue deducida, con el fin de impedir un nuevo pleito en el cual ya existió un pronunciamiento respecto de la cuestión debatida, con el fin de “evitar una nueva sentencia sobre el fondo, por estar resuelto jurisdiccionalmente el tema sobre el que se intenta volver a debatir” (R.D.J, T. 94, sec. 3ª, p. 196).

8º) Que, por lo antes dicho, aquella excepción de *litis de pendencia* deducida y acogida en el Rol 5.390-2017 del 2º Juzgado Civil de Concepción, tuvo por único efecto que no se siguiera adelante con dicho proceso, por existir causas pendientes entre las mismas partes; pero al no haber un pronunciamiento de fondo, no es útil para sustentar la excepción de cosa juzgada, que por la vía perentoria ahora pretende ejercer la recurrente; de manera que nada obsta al examen que debe realizarse respecto de las acciones intentadas por la actora principal.

En consecuencia, será desestimada tal excepción, confirmándose en esta parte el fallo en alzada.

b.- En cuanto a las decisiones respecto de las tachas que se indican.

9º) Que, a su vez, también la parte demandada y demandante reconvenzional, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, impugnó las decisiones adoptadas en cuanto a las tachas interpuestas a los testigos **María José Contreras Palavecino** y **Wilfred Cox Contreras**, fundado en que no se configurarían las casuales que determinaron la inhabilidad testifical de estos declarantes, previstas en el numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en el primer caso, y la del número 5, de la misma disposición legal, tratándose del segundo de los nombrados.

Luego, al revisar los argumentos dados por la jueza del *a quo* en los motivos décimo tercero y décimo cuarto, se comparte lo razonado, por lo cual se confirmarán los dictámenes que, sobre estos puntos en concreto, se adoptaron en la sentencia en estudio.

En todo caso, valga señalar que, al revisar el recurso, y más allá de las discrepancias que se plantea con lo razonado en el fallo, no se contienen peticiones concretas referentes a tales alegaciones, lo que es una exigencia insustituible, y que se cumple cuando el apelante indica de manera clara lo que se pretende a través de este medio de impugnación, pues sólo de esta forma se delimitan las potestades decisorias del tribunal de segunda instancia. De ahí, que incluso bastaría esto último para haber desestimado, sin más, esta sección específica del recurso.

10º) Que, a continuación, de igual forma se rebatió por la demandada y demandante reconvenzional, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, la decisión a la que se arribó en el fallo, por la cual se terminó rechazando las tachas



planteadas al testigo de su contraparte, **Jaime Fernando Sanz Bahamonde**.

Basó su apelación, en concreto, en que debían haberse acogido la de los numerales 4, 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundado en que por la vinculación con la demandante, no es imparcial, ya que conoce a los representantes de la actora, con quienes ha negociado en particular en ventas de terrenos, siendo cliente y prestándole asesoría inmobiliaria remunerada, por lo que habría quedado de manifiesto su relación comercial con la demandante, y debía concluirse, o que presta servicios en los términos que sanciona el numeral 4, o, en su defecto, el numeral 5 del artículo 358 antes citado; o, al menos, que se configura la parcialidad que sanciona el numeral 6, por tener un interés en el resultado del pleito, y aun, en subsidio, esa misma relación comercial, permitiría dar por establecida una amistad íntima, atendida la extensión de este vínculo.

Por lo tanto, estima que tiene que ser revocada esta parte del fallo, y debió acogerse la tacha.

11º) Que, sobre este tema, se comparten los fundamentos dados en la sentencia de primer grado, en su motivo décimo sexto, reafirmando lo indicado, en cuanto a que si bien existe una relación comercial entre el testigo con la demandante principal, de ninguna forma se ajusta tal situación a las hipótesis de los numerales 4 y 5 del mencionado artículo 358, y sin que tampoco exista mérito para sostener la conjetura propuesta por el recurrente, en orden a determinar un interés directo en el pleito, o una vinculación de íntima amistad, que son, respectivamente, los supuestos de los números 6 y 7 de la normativa antes indicada.

En consecuencia, se confirmará este acápite de la sentencia.

c.- En cuanto a la decisión respecto de la objeción del informe pericial evacuado por Danilo Álvarez Guevara.

12º) Que la demandante principal y demandada reconvencional, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, apeló de la decisión del fallo de primer grado, por la cual se rechazó la objeción planteada por su parte al peritaje evacuado en autos.

En lo referente a este tópico, afirma que es en la audiencia de reconocimiento donde el perito indica los antecedentes de los que se valdrá para elaborar su informe pericial, a objeto que las partes formulen las observaciones pertinentes; y en el caso, el informe se funda en entrevistas efectuadas a terceros ajenos al juicio, sin conocimiento de las partes, en base a antecedentes técnicos recabados por su cuenta, y de las cuales las partes ni siquiera fueron informadas en la audiencia de reconocimiento de manera que nada pudieron observar.

En definitiva, estima que la objeción debió ser acogida en todas sus partes, con costas.

13º) Que, según lo expuesto, es obvio que lo pretendido por quien impugna, es desacreditar valorativamente la prueba pericial aportada al juicio, cuestionando la metodología del especialista, de modo que se concuerda con la apreciación efectuada en el motivo cuarto del fallo en estudio, sin perjuicio de afianzar lo



razonado, en cuanto a que la ponderación de una experticia, al tenor de lo previsto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, está sujeta a la sana crítica, que implica un proceso intelectual interno y subjetivo, o sea, es materia de apreciación y por lo mismo de hecho, que corresponde exclusivamente a los jueces del fondo.

Por ende, se confirmará en esta parte la sentencia en revisión.

d.- En cuanto a la decisión adoptada respecto de la demanda principal de cumplimiento de contrato, y subsidiaria de resolución de contrato.

14°) Que la demandante **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, apeló del dictamen por el cual se rechazó su demanda principal de cumplimiento de contrato, y subsidiaria de resolución de este, cuestionando que se haya mantenido en el fallo el estatus *quo* entre las partes, y que, a la luz de las pretensiones de las partes, ninguna de éstas desea.

Afirma que es errada la conclusión de que la convención celebrada por las partes estaba contenida en dos instrumentos, uno público (escritura pública de compraventa) y otro privado (acuerdo marco), considerando como un todo ambos instrumentos para efectos contractuales y, sin que siquiera las partes lo hayan expuesto así, la relación existente en una obligación condicional y al no haberse cumplido con aquellas condiciones, según la sentencia, ninguna de las partes habría incumplido la convención celebrada rechazando, por tanto, todas las pretensiones.

Manifiesta que se llegó a esta errada conclusión, sin analizar toda la prueba rendida, y sin considerar la cuestión de fondo que ha sido presentada para su resolución.

Estima que se yerra al considerar un instrumento privado con uno público como un solo todo y una sola convención. De hecho, en la sentencia en ciertos pasajes los analiza en conjunto, pero en otras, como en el considerando trigésimo sexto, se prescinde de uno de ellos -el privado- para avocarse solamente al contrato de compraventa.

Asevera que desatiende la sentencia que lo que se celebró entre las partes fue un contrato de compraventa, por la cual se adquirió el dominio de ciertos inmuebles para ejecutar ella por su cuenta, riesgo y beneficio propio determinados proyectos inmobiliarios, y que el acuerdo marco constituía una formula ideada para ir liberando garantías en la medida que se fuera pagando el precio de la compraventa en la forma y términos pactados en el instrumento público, en que consta la compraventa de inmuebles.

Señala que eso es lo que siempre entendieron las partes, y la prueba estaría en la profusa correspondencia existente entre las partes por la cual queda claro cuál fue la intención de los contratantes, sin que en parte alguna las partes asumieran percibir “en conjunto” las utilidades del proyecto o soportar, también “en conjunto”, las eventuales pérdidas del proyecto inmobiliario.

Asegura que en parte alguna se liberó a la demandada del pago del precio de la compraventa; y que esta sabía de la falta de conocimiento del SII de un rol



de avalúo fiscal de uno de los lotes, e igualmente concurrió a suscribir el contrato de compraventa; y de que existió una solución a tal dificultad para fusionar lotes que la demandada no quiso implementar por una decisión unilateral de ella.

Refiere que todas esas desatenciones de la sentencia, se producen por una falta de análisis de la prueba rendida y de consideraciones de hecho y de derecho de la cuestión sometida a la decisión del tribunal, así como del análisis de las consecuencias jurídicas de la cuestión.

Manifiesta que todos los hechos, constan de las declaraciones de testigos, de la correspondencia mutua entre las partes, y a las propias comunicaciones formales que la demandada le envió, incluso antes de la celebración del contrato de compraventa.

Indica que de no haber desatendido todo lo antes expuesto, la sentencia habría concluido que la demandante no incumplió el contrato de compraventa y que la demandada si, debiendo haberse dado lugar a la demanda principal interpuesta, o, en su caso, de determinarse la efectividad de los incumplimientos recíprocos imputados, y habría debido acoger, la demanda de resolución de contrato de compraventa que ambas partes solicitaron.

Agrega que se desestima la demanda de cumplimiento del contrato de compraventa y la subsidiaria de resolución del contrato de compraventa de 30 de diciembre de 2015, bajo la base que la compraventa no puede desentenderse del acuerdo marco contenido en el instrumento privado de 2 de octubre de 2015, y que, entonces, la compraventa debe analizarse e interpretarse en relación a dicho acuerdo, por lo cual el precio de la compraventa quedó sujeto a plazos que dependían de una condición, que era el desarrollo del proyecto conforme al acuerdo marco y a plazos previstos en ese acuerdo.

Sin embargo, considera que el acuerdo marco está contenido en un instrumento privado y anterior al contrato de compraventa. De ello derivan al menos dos consecuencias: a) Una es que, si en la compraventa se pactó el pago del precio y los plazos de pago, sin sujetarlo a modalidad alguna, no puede entenderse que, en ello, el acuerdo marco ha de prevalecer sobre lo previsto en la compraventa, pues si no hay estricta coincidencia entre dos actos sobre una misma materia, el posterior ha de entenderse que debe prevalecer por modificar tácitamente al precedente. La voluntad contractual posterior que no es coincidente con la anteriormente pactada, la revoca. b) Otra consecuencia, es que siendo la compraventa de inmuebles un contrato solemne por disposición del artículo 1801 inciso segundo del Código Civil, todos los elementos esenciales de ella han de contenerse en la solemnidad que es la escritura pública, y no puede por tanto completarse, ni menos modificarse por el contenido de un instrumento privado que, además, es anterior a la compraventa. El artículo 1443 del Código Civil manda que el contrato es solemne cuando “está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil”.

Por lo tanto, arguye que era imposible jurídicamente que la compraventa de los bienes raíces de 30 de diciembre de 2015, quedara complementada o



modificada o alterada en forma alguna por un simple instrumento privado incluso anterior a ella. Siendo el precio uno de los elementos esenciales la compraventa, él y sus formas y modalidades de pago han de estar contenidos todos en la escritura pública que es la solemnidad legal prevista para ese contrato. Por ello, es imposible jurídicamente interpretar el acuerdo marco contenido en un instrumento privado, como un todo con la compraventa solemne de los bienes raíces, hasta el punto de hacer depender el pago del precio de una supuesta condición suspensiva y de plazos previstos en aquel instrumento privado.

Señala que en la cláusula cuarta de la compraventa la compradora declaró recibir el inmueble *ad-corpus*, en el estado en que se encontraba y que le era conocido, lo que importa la imposibilidad de sujetar el cumplimiento del pago del precio, a supuestos incumplimientos derivados de problemas que hubieren podido afectar a los inmuebles vendidos.

De este modo, asevera que no pudo la sentencia considerar el instrumento público y el privado como un todo, para determinar el cumplimiento o no de sus estipulaciones. La demandante cumplió con su obligación de entregar la cosa y la demandada no cumplió con su obligación de pagar el precio, por lo que correspondía entonces el acogimiento de la demanda de cumplimiento, o en subsidio la de resolución en los términos planteados.

En definitiva, pidió que se revoque la resolución impugnada y en su lugar declare que se hace lugar a la demanda de cumplimiento de contrato interpuesta en lo principal o, en subsidio la de resolución de contrato de compraventa interpuesta en forma subsidiaria, con costas, confirmándola en lo demás.

15º) Que, de acuerdo con lo debatido, la demandante, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, sustenta sus pretensiones, tanto principal de cumplimiento de contrato, como subsidiaria de resolución de este, en la acción que al efecto otorga el artículo 1489 del Código Civil, y que, desde un contexto fáctico, lo centra en el contrato de compraventa de fecha 30 de diciembre de 2015, que suscribió con la demandada, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, y en las obligaciones que surgieron con motivo de dicho pacto.

16º) Que, de este modo, no existe discusión en cuanto a que por la referida convención, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, vendió, cedió y transfirió a la **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, quien compró, aceptó y adquirió para sí, los inmuebles que se individualizan en el citado contrato suscrito por escritura pública -acompañado en el folio 3 de la carpeta virtual de la instancia-, y que hace, por lo demás, plena prueba entre las partes, según lo previsto en el artículo 1706 del Código Civil.

De esta manera, según se indica en las cláusulas primera y segunda del documento, los predios vendidos, que se consignan de la inscripción de fojas 7023, N° 3731 del Registro de Propiedad del año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, fueron los siguientes: A) El Lote B-3.1, ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, de una superficie de 39.500 metros cuadrados y los siguientes deslindes: Norte, en 9 metros con Lote B-3.2



del mismo plano, en 30 metros con Liborio Álvarez, en 30 metros con Lote B-I del mismo propietario, en 130 y 77 metros con Norma Fernández, en 11 metros con Vicente Godoy, Policiano Toloza, sucesión Ismael Gaete, sucesión Manuel Gaete, Germán Rodríguez y Luisa León; Sur, en 14 metros con Héctor Correa, en 335 metros con sucesión Germán Rodríguez y Nicolás Lastra; Oriente, en 5 metros con Norma Fernández y en línea quebrada con 66 metros y 59 metros con Lote C; y, Poniente, en 31 metros con Héctor Correa y en 104 metros con Lote B-2, propiedad de Inversiones Santa Julia, propiedad que figura bajo el rol de avalúo de la comuna de San Pedro de la Paz 15.008-162; B) El Lote B-I, resultante de la subdivisión de un predio de mayor extensión ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, sector denominado "La Isla", lote que tiene una superficie de 3.000 metros cuadrados y los siguientes deslindes: Norte, en 30 metros con Lote A; Sur, en 30 metros con lote B-3, servidumbre de por medio; Oriente, en 100 metros con Norma Fernández Arroyo; y, Poniente, en 100 metros con Liborio Álvarez, propiedad que figura con el rol de avalúo de la comuna de San Pedro de la Paz 15.008143; C) El inmueble de 50 metros de frente por 80 metros de fondo más o menos, ubicado en el Sector Las Islas de la comuna de San Pedro de la Paz y cuyos deslindes según sus títulos son: Norte y Oriente con terrenos de los vendedores; Sur, con propiedad de doña Ana Araneda; y Poniente, con camino público de Coronel a Bío Bío, propiedad que figura con el rol de avalúos de la comuna de San Pedro de la Paz 15.008-211; D) El inmueble singularizado como retazo de terreno denominado Las Islas de la comuna de San Pedro de la Paz, que mide 50 metros de frente por 80 metros de largo y cuyos deslindes son: Oriente, con camino público de San Pedro; Sur, con sucesión Germán Rodríguez; Poniente y Norte con terrenos del vendedor, propiedad que figura con el rol de avalúos de la comuna de San Pedro de la Paz 15.008-210; y E) El inmueble ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, consistente en un retazo de terreno de 79 metros de ancho por 1.000 metros de largo más o menos, en el título Las Islas y que deslinda: Norte y Sur con de Rodríguez; Oriente, con Vicente Godoy y otros; y, Poniente, con de La Lastra y camino público, propiedad que figura con el rol de avalúos de la comuna de San Pedro de la Paz 15.008-48.

17º) Que, por otra parte, tampoco hay controversia en cuanto a que el precio pactado, como consta en la cláusula tercera, se acordó en la suma de 129.633 unidades de fomento, que el comprador pagaría: a) con la suma de 20.000 unidades de fomento a más tardar el 30 de abril de 2016; b) con la suma de 69.937 unidades de fomento a más tardar el 30 de noviembre de 2017; y c) con la suma de 39.696 unidades de fomento a más tardar el 30 de diciembre de 2016; dejándose expresa constancia que del precio estipulado, la suma de 50.165 unidades de fomento correspondía al inmueble singularizado en la letra A); la suma de 3.810 unidades de fomento al inmueble singularizado en la letra B); la suma de 5.580 unidades de fomento al inmueble singularizado en la letra C); la suma de 5.580 unidades de fomento al inmueble singularizado en la letra D); y la suma de 64.498 unidades de fomento al inmueble singularizado en la letra E); y



que la entrega material de los inmuebles vendidos se hacía en ese mismo acto, a entera conformidad del comprador.

A su vez, se lee en la cláusula quinta, que se constituyó una hipoteca respecto de los inmuebles vendidos, con “el fin de asegurar el cumplimiento exacto, integro y oportuno del precio, así como el pago de los intereses. gastos de cobranzas, costas, primas de seguros, contribuciones, intereses penales y otros desembolsos originados con motivo del presente contrato de compraventa”, comprendiendo este gravamen “también toda lo que a la propiedad acceda y los inmuebles por adherencia o destinación que tiene o tenga en el futuro.”

18º) Que, tampoco existe debate, en cuanto a que los predios fueron en su oportunidad, debidamente inscritos a nombre de la compradora, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, como aparece de la inscripción de dominio de fojas 374, N° 259 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, correspondiente al año 2016, -adjunto en el folio 106 del expediente virtual de la instancia-, y tomándose incluso posesión material de las propiedades adquiridas, según se admite por la demandada al contestar el libelo, al señalar que tenía “materiales áridos acopiados en el terreno materiales que estaban destinados para la construcción del loteo..” (página 13), y lo que ratifica en su escrito de dúplica (página 3); siendo esto último entonces concordante con la declaración que se efectuó en la cláusula tercera del contrato que se analiza, en cuanto anuncia que “la entrega material de los inmuebles vendidos se hace en este mismo acto, a entera conformidad del comprador.”

19º) Que, finalmente, es un hecho pacífico que la compradora, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada** no ha pagado ninguna de las cuotas pactadas en la compraventa de fecha 30 de diciembre de 2015, como lo acepta en su propia contestación de la demanda, oponiendo, inclusive, la excepción del contrato no cumplido para justificar tal situación.

20º) Que, ahora bien, el citado contrato de compraventa, podría parecer, a primera vista, ser suficiente para resolver el asunto en disputa, pero su misma redacción obliga a efectuar un análisis un tanto más extensivo, que permita, al tenor de lo previsto en el artículo 1545 del Código Civil, lograr una adecuada interpretación integrativa, y de este modo, construir la regla contractual que fije el sentido de lo manifestado por las partes, objetivando la finalidad práctica que persiguieron, pues sólo así podrá determinarse si ha existido el incumplimiento que se alega, y que es, a fin de cuentas, el supuesto que fundamenta las acciones propuestas por el actor principal.

21º) Que en tal sentido, es relevante consignar que la actual doctrina de la contratación, ha ido ampliando el contenido del incumplimiento, acudiendo al concepto de “desviación del programa prestacional”, y lo que implica incluir adecuadamente, todas aquellas manifestaciones que signifiquen no realizar la prestación o ejecutarla de una forma diferente a lo idealmente acordado, buscando así, extender el incumplimiento a toda falta de realización de la prestación, esto es, todas las manifestaciones del incumplimiento defectuoso, y no limitarlo al sólo



XDPRXSXHXW

incumplimiento total o retardado (Fuentes Guíñez, Rodrigo y Mora, Moscoso Patricia, *Evolución de la Doctrina y Jurisprudencia Chilena en Materia de Incumplimiento Contractual y Medios de Tutela del Acreedor*, Estudios de Derecho Privado en Memoria del Profesor Nelson Vera Moraga, Ed. Legal Publishing Chile, año 2019, p. 271).

Luego, para esclarecer entonces el alcance de la obligación que debe ser cumplida, debe atenderse a una comprensión realista del negocio pactado, pues no tiene por finalidad exclusiva crear únicamente derechos y obligaciones, sino que es el medio por el cual las partes pueden regular sus particulares intereses.

De esta forma, el contrato se proyecta sobre la realidad, integrando el propósito práctico que las partes buscan con su celebración, esto es, la función o utilidad que los contratantes esperan obtener del contrato y que han tenido en cuenta al momento de celebrarlo. Sobre el punto, la Excma. Corte Suprema ha indicado en el Rol N° 4.838-2017 (considerando tercero): “Para tal fin, es útil señalar, conforme lo viene sosteniendo la doctrina más reciente, que el contrato, en la medida que da cuenta de una convención generadora de obligaciones que vincula a las partes en un contexto práctico de coordinación de deberes y responsabilidades, debe ser observada desde una perspectiva realista, esto es, atendiendo para efectos de la determinación de sus alcances, al propósito práctico que tuvieron en consideración para generar determinados efectos jurídicos, cuestión que sólo puede ser dilucidada sobre la base de su comportamiento durante la ejecución de lo convenido”.

A su vez, también para abordar el tema del incumplimiento se ha afirmado que “es un hecho amplio puesto que para establecerlo basta la simple constatación de la falta de coincidencia entre el objeto ideal –lo idealmente prometido por el deudor– y el objeto real –lo efectivamente ejecutado por el deudor–; cualquiera desviación respecto del objeto ideal implica el incumplimiento del deudor. De forma que el deudor no incumple una, o más, obligaciones aisladas, sino el contrato todo, siendo indiferente, en principio, la clase o tipo de obligación incumplida. Y es objetivo porque prescinde de su causa, de la valoración de la conducta del deudor, no interesa si se debió o no a un caso fortuito, únicamente que el deudor no ejecutó lo prometido y aquello provocó la insatisfacción del acreedor.” (Vidal Olivares, Álvaro, *La Noción de Incumplimiento Esencial en el Código Civil*, Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, XXXII, Valparaíso, Chile, 1er Semestre de 2009, p. 233).

Finalmente, hay que señalar que la referida interpretación, se sustenta en lo normado en los artículos 1569 del Código Civil, y en especial, en el ámbito de la compraventa, en el artículo 1828 del mismo cuerpo legal, en el entendido que lo que debe cumplirse es aquello que supone la ejecución exacta de lo pactado.

22º) Que lo anterior es relevante, pues, más allá que la demandante principal pretenda asumir la independencia total de la compraventa cuyo incumplimiento sostiene, es este mismo contrato el cual en su cláusula undécima no sólo hace referencia a un pacto anterior, sino que lo vincula explícitamente. Así,



en la parte pertinente de la referida cláusula, se indica lo siguiente: “Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato de compraventa accede al acuerdo marco, de carácter confidencial, que suscribieron por instrumento privado de fecha dos de octubre de dos mil quince.”

23º) Que, por lo tanto, y como una aproximación inicial al tema, es indudable que la escritura pública de compraventa de 30 de diciembre de 2015, incorpora, y en consecuencia hace suyo formalmente, lo que se había pactado por las mismas partes, en aquel instrumento que denominan “acuerdo marco”.

Es decir que se trató de un acto jurídico complejo, con tratativas contractuales que se inician en el indicado “acuerdo marco”, y que concluyen, en el contrato de 30 de diciembre de 2015, en lo concerniente a la venta de los inmuebles que se indican en este último instrumento.

Sobre el punto, es importante rescatar los testimonios de **Luis David Esteban Giacamán Arce** y **Patricio Javier Reyes Traub**, agregados, respectivamente, en los folios 88 y 94 del expediente virtual de primera instancia, y que valorados de acuerdo con el artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, permiten reafirmar la anterior conclusión.

Así, el primero de los nombrados, quien fuera aportado por la demandada, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, y resultó, a la sazón, ser el abogado redactor del contrato de compraventa, dio cuenta que este convenio formaba parte de “un acuerdo marco o negocio jurídico”, en el cual se pretendía desarrollar “un proyecto inmobiliario con características de integración social que involucraba, además, las gestiones ante el Servicio de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad de San Pedro de la Paz, ya que el proyecto comprendería viviendas de la competencias de esas instituciones”, quedando establecido que “Inmobiliaria e Inversiones Dresden aportaba a este proyecto los inmuebles singularizados en la escritura pública”, y “correspondiendo a la Constructora Biobio la ejecución y comercialización de las viviendas resultantes”.

En tanto, de los dichos del deponente, Reyes Traub, ofrecido por la demandante, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada** -quien actuó como encargado de la parte vendedora para llevar a cabo el negocio-, se desprende que la gestión finiquitó con la compraventa, pero que principia con el “acuerdo marco”, y cuyo objetivo, según indica, era “determinar la proporción de cada proyecto que va a ser Constructora Bío Bío y como estos contribuyen al pago del terreno, por parte de la Constructora Bío Bío, y del alzamiento por parte de Inversiones Dresden.” Esto último, al hacer alusión a la hipoteca que gravaba los inmuebles.

24º) Que lo anterior se condice con la libertad contractual, en cuanto a que las partes fijan el contenido y efectos del contrato, colocando de manifiesto su función normativa, como creadora de derechos subjetivos entre quienes lo pacten. Y es también, en virtud de esta autonomía privada, que lo anterior incidirá, obviamente, en la interpretación contractual, que se manifiesta fundamentalmente en los artículos 1560 y 1564 del Código Civil, por lo cual es siempre preferible la interpretación autentica del contrato, o sea, aquella que emana de las propias



partes que han celebrado el acto o contrato, y que puede estar vinculada por actos o contratos anteriores. (Barcia Lehman, Rodrigo, *La Autonomía Privada como Principio Sustentador de la Teoría del Contrato y su Aplicación en Chile*, Cuadernos de Análisis Jurídicos, Colección de Derecho Privado, T. III, Fac. de Derecho de la U. Diego Portales, Ediciones UDP, Escuela de Derecho, 2006, páginas 173 a 175).

25º) Que, por este motivo, y siendo insoslayable la conexión entre ambos instrumentos, resulta pertinente señalar que del examen del citado “acuerdo marco” (acompañado en los folios 80 y 81 de la carpeta virtual de primera instancia), y el cual, ponderado en los términos que indica el artículo 1702 del Código Civil, permite extraer los siguientes datos útiles al proceso:

a.- Como se indica en el 1.5, el objetivo del negocio pactado entre **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada (DRESDEN)** y la **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada (CBB)** era desarrollar “un proyecto inmobiliario que comprende el diseño, construcción y comercialización de un total de 530 viviendas en la comuna de San Pedro de la Paz”, teniendo esta última sociedad la responsabilidad de la construcción y venta, según se señala en el 5.2.

b.- En el 2.1.1. queda determinado que **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada** es dueña de los inmuebles amparados por la inscripción de fojas 7023, N° 3731, del Registro de Propiedad de año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz; los cuales, como se desprende del 3.1 del acuerdo, iban a ser aportados al proyecto inmobiliario que sería ejecutado, como entidad desarrolladora, por la **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**.

c.- En el punto 5.1., se estipula “que los terrenos mencionados en el párrafo 2.1.1 se fusionarán en uno solo, para luego subdividirse generando los macro lotes donde se ejecutarán los proyectos.”

d.- A continuación, como consta en el 5.5, “Se elaborará una Promesa de Compraventa entre las partes por cada lote en el que se desarrollarán los proyectos en donde CBB pagara a DRESDEN la totalidad del valor del terreno (129.663 UF) o parte de éste con viviendas al valor de venta de éstas, en la época que corresponda pagar el terreno, pago que se hará, respecto del Proyecto Islas, en la forma indicada en los párrafos 5.4.2.1 y 5.4.2.2, y respecto del Proyecto San Sebastián, en la forma indicada en los párrafos 4.2.3 y 6.1.2.2.” En tanto, en el 5.6, se señala que, “Para los efectos del pago en viviendas equivalentes al valor del terreno, se celebrará una promesa de compraventa donde CBB entregará a DRESDEN una Póliza de Seguro por el valor del anticipo de cada vivienda”.

e.- A su turno, y como se aprecia de los mencionados párrafos 5.4.2.1 y 5.4.2.2, se precisó para el Proyecto San Sebastián, que los pagos por los inmuebles se financiarían con anticipos otorgados por el SERVIU, y contra el cobro de subsidios que otorgara la referida entidad. Mientras que, para el Proyecto Islas, según se observa en los numerales 4.2.3 y 6.1.2.2, sería “dentro de los 30 días hábiles después de firmada Resolución- Contrato” con cargo al primer estado de pago del proyecto. Y en la misma orientación, se indica el punto 6.1.1.3 que



“DRESDREN proporcionará a CBB una carpeta de antecedentes legales y societarios para que CBB a través de sus asesores, realice el estudio de títulos correspondientes, que les habilite para la constitución de hipoteca a favor de una institución bancaria para el financiamiento del proyecto en lo que no lo sea a través del Serviú.”

f.- Además, en lo que se denomina como “Asesorías y servicios profesionales”, se indica en el 6.2.1. que “CBB contratará, con cargo a las partidas del presupuesto del Proyecto, las asesorías profesionales que correspondan.” Mientras que el 6.2.2., se señala que “DRESDEN podrá formular observaciones o alcances a la labor de dichos profesionales o asesores en resguardo de sus intereses.”

g.- Por último, en el ordinal 6.3, se establecen los plazos para que las partes convengan los contratos de venta prometidos.

26º) Que, de esta manera, la génesis del negocio por el cual se terminarían transfiriendo los predios, está en el mencionado “acuerdo marco”, que contiene la idea de un proyecto inmobiliario, y que, en lo atinente a la presente causa, suponía, en lo medular, que la desarrolladora del negocio, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, iba a adquirir ciertos predios con el objeto preciso de servir para el referido proyecto, estableciéndose fórmulas que permitirían ir pagándolos a quien sería la aportante y, en ese momento, futura vendedora de las propiedades, esto es **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, por lo cual quedaba sujeto dicho pago a la efectiva ejecución del negocio.

Con lo expuesto, queda claro que la finalidad práctica inicial de los contratantes no era el desarrollo de un proyecto en conjunto, sino más bien establecer ciertas vías destinadas a lograr la adquisición de los predios para que, producto de la ejecución del negocio inmobiliario a realizar, permitiera obtener el financiamiento para proceder al correspondiente pago del precio por parte de quien iba a comprarlos.

27º) Que, sin embargo, conforme aparece de los escritos fundamentales de las partes en litigio, está claro que se detectaron problemas de superposición con predios vecinos, y no se asignaron roles de avalúo a los lotes proyectados, lo que derivó, a su vez, en que se terminara entabando administrativamente el negocio en el SERVIU, y motivó, a fin de cuentas, que los proyectos presupuestados en el “acuerdo marco” no se concretaran, dejándolos, en consecuencia, en la imposibilidad de ser ejecutados.

En esta orientación resulta acertada la afirmación como hecho no controvertido, indicada en el considerando vigésimo sexto de la sentencia en revisión y que indica “que el proyecto presentó problemas, que ambas partes en conjunto buscaron la solución de dichos inconvenientes, pero finalmente el proyecto no se ejecutó, no se materializó.” Y lo cual se extrae de lo planteado por los litigantes en el período de discusión, como bien se explica en dicho motivo.

A mayor abundamiento, igualmente los testigos antes señalados, hacen



referencia a esta situación. Así **Luis David Esteban Giacamán Arce**, afirmó que las inconsistencias entre los títulos y la realidad, no permitieron avanzar “en las gestiones administrativas destinadas a fusionar y subdividir los lotes vendidos par conformarlos según los requerimientos del proyecto.” En tanto, el declarante **Patricio Javier Reyes Traub**, más allá de su apreciación del que el tema “era subsanable”, igual aceptó que “Cualquier proyecto que se quiera hacer en un terreno debe contar con asignación de roles, numeración municipal, cumplir la normativa, lo cual ocurrió, salvo la asignación de roles”.

28º) Que, definido lo anterior, lo que debe esclarecerse es cual o cuales eran las obligaciones de uno y otro contratante, y determinar, a continuación, si se logró cumplir con aquello que fue pactado en el contrato de compraventa de 30 de diciembre de 2015, tomando en cuenta lo dicho con motivo de la finalidad práctica o interés que tenían las partes para llevar a cabo este negocio, y que se desprende del “acuerdo marco” inicial al que se comprometieron.

29º) Que en lo que concierne a la vendedora, su obligación principal era la entrega jurídica y material de los inmuebles a los que se refiere la compraventa, pero es lo cierto, que su destino y propósito desde que se iniciaron las tratativas en el “acuerdo marco”, era, además, la de que logaran ser útiles los predios al proyecto inmobiliario que ejecutaría la compradora, pues de ello dependía la obtención del capital destinado a su pago.

Es más, no obstante que el punto 6.2.1. del citado acuerdo, establece que la adquirente, “CBB contratará, con cargo a las partidas del presupuesto del Proyecto, las asesorías profesionales que correspondan”, siendo esto último concordante con su funcionalidad en la gestión del proyecto que tendría la Constructora Bío Bío, se establece, a su vez, en el acápite 6.2.2., que “DRESDEN podrá formular observaciones o alcances a la labor de dichos profesionales o asesores en resguardo de sus intereses”, lo cual implica que el antes dicho cometido no era completamente autónomo, sino que sujeto incluso a la supervisión de la aportante de los predios, y si lo era “en resguardo de sus intereses”, es obvio que suponía la efectiva ejecución del proyecto, pues de ello dependía que se le pagara el precio de las propiedades que iba a vender.

Tanto es así, que incluso, como se consignó en la cláusula undécima del contrato de 30 de diciembre de 2015, que lleva por epígrafe “DE LOS PROYECTOS FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN”, del citado convenio, se dejó expresa constancia que respecto de los inmuebles, “la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES DRESDEN LIMITADA solicitó y obtuvo de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, la fusión de los mismos y la subdivisión del lote resultante, gestión realizada por la sociedad CONSTRUCTORA BÍO BÍO LIMITADA y pagados por ésta los derechos municipales correspondientes, que ascendían a \$11.399.898; que se entendían comprendidos en la venta, los derechos que a la sociedad vendedora correspondían en las gestiones administrativas municipales mencionadas, quedando expresamente facultada la sociedad compradora, para solicitar ante la referida Dirección de Obras



Municipales, el cambio de nombre del propietario de tales actuaciones;...”

Es decir, que, de la sola lectura de esta cláusula, e integrada en su interpretación con el “acuerdo marco”, asumió la vendedora el compromiso de obtener la fusión y subdivisión de las propiedades, y que mandató al efecto a la propia compradora para que cumpliera tal labor, lo cual, tenía por objeto permitir el adecuado desarrollo del proyecto inmobiliario a ejecutar por la adquirente, lo que es coincidente con el compromiso efectuado, en el punto 5.1. del citado acuerdo, en orden a “que los terrenos mencionados en el párrafo 2.1.1 se fusionarán en uno solo, para luego subdividirse generando los macro lotes donde se ejecutarán los proyectos.”

30º) Que, teniendo presente lo señalado, y aun cuando no existe duda que **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, cumplió su parte principal del trato, en cuanto a que entregó la cosa vendida, jurídica y materialmente, como se acreditó con antelación, acatando con ello la obligación que le impone el artículo 1793 del Código Civil, es lo cierto que debido a las dudas que se suscitaron por la superposición de roles, no se logró el propósito práctico que interesaba a la compradora, que no era otro que el adecuado desarrollo del negocio inmobiliario que se pretendía, lo cual, según lo expuesto, era parte del compromiso esencial adquirido por la vendedora al hacer su “aporte” al proyecto, siguiendo el propio concepto usado en el 2.1.1. del “acuerdo marco”.

31º) Que es efectivo que antes de efectuarse la compraventa de 30 de diciembre de 2015, había ya indicios de la antes referida problemática, conforme lo admitió la propia compradora, Constructora Bío Bío Limitada, al contestar la demanda, la cual acepta que el “03 de diciembre, el director Regional del Servicio de Impuestos Internos informa que no se podrá hacer efectivo la asignación de roles mientras no se aclare la superposición del Rol 15008-48, referente a los inmuebles, ya señalados en el acuerdo marco, sobre el cual se realizarán los proyectos, respuesta ratificada después por el Director Regional Jorge Lara según Ord. 0532 de fecha 20 de abril del 2016.”

Sin embargo, ello no implica que consintiera de forma expresa que adquiriera aun sabiendo que no podría superar el asunto de los roles superpuestos, pues lo anterior no se condice con el objetivo mismo que tenía el contrato de compraventa, según lo que se ha afirmado con antelación, esto es que las propiedades se adquirirían para ejecutar el emprendimiento acordado en el convenio de 2 de octubre de 2015.

Distinto es que con la referida declaración en el juicio que hizo la compradora, puedan asumirse otras consecuencias jurídicas, como se analizará más adelante, como es que conociendo el potencial riesgo que existía respecto de los roles, y con ello de las dificultades que tendría, los aceptó e igual contrató.

32º) Que, a estas alturas, carece de relevancia entonces determinar si el tema que origina el problema -la superposición de roles-, era o no posible de enmendar, pues la obligación esencial de la vendedora, era no sólo entregar los inmuebles jurídica y materialmente, sino que, además, para satisfacer “el



programa prestacional” del acto jurídico complejo pactado por los contratantes, debía hacerse esta entrega con la debida idoneidad para que cumplieran el fin propuesto en el negocio, y ello no se obtuvo, desviándose respecto del objeto ideal de interés de la partes, lo que produjo como consecuencia más importante, la inejecutabilidad del negocio inmobiliario que se pretendía.

Sobre esto último es importante precisar que basta con que el incumplimiento sea objetivo, sin importar si es imputable o no, pues siguiendo la doctrina más actual en el ámbito contractual, “no se resuelven las obligaciones porque los incumplimientos hayan sido culpables. Se resuelven porque (y cuando) la resolución es un remedio perfectamente razonable (o, incluso, necesario) frente al incumplimiento” (Diez-Picazo y Ponce de León, Luis, Los Incumplimientos Recíprocos, Ed. Civitas, 2005, p. 15).

33°) Que, a su turno, en el contrato de compraventa, como ya se reseñó, y en la sección específica que concierne a la forma de pago de los predios, las partes ninguna alusión expresa hicieron en orden a dejar supeditado el pago del precio a la efectiva obtención del financiamiento, según lo que aparecía originalmente del “acuerdo marco”, y es más, al contrario, establecieron como modalidad que lo fuera en cuotas, y en plazos determinados, como se transcribió con antelación, de manera que, sin duda, los suscribientes mutaron su voluntad inicial, y estipularon como ley de su contrato, la antes citada fórmula para cumplir la referida obligación.

Al respecto, es importante lo dicho por el propio redactor del contrato, esto es el testigo de la demandada, **Luis David Esteban Giacamán Arce**, quien reafirma tal situación al indicar que “el precio de contrato de compraventa se estipuló pagadero a plazo”, sin pactarse que dicho precio pudiese experimentar “aumentos o disminuciones”.

34°) Que, pese al cambio de la fórmula estipulada para solucionar el pago del precio, la compradora, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, no cumplió en la forma pactada, y, en particular, tratándose de las dos primeras cuotas, que son las que sustentan las acciones impetradas en este litigio.

Sin embargo, es también evidente que ello no se verificó al no haberse ejecutado ni ser posible de realizar el proyecto inmobiliario, que era lo que en definitiva le iba a permitir obtener los ingresos destinados a solucionar la deuda con la vendedora, lo cual era de pleno conocimiento de esta última, conforme se expuso precedentemente.

35°) Que, por las razones apuntadas, no es posible sustentar la acción de cumplimiento de contrato que propone el recurrente, ni menos para exigir indemnización de perjuicios, como se planteó originalmente en el libelo que dio motivo a esta causa, por lo que habrá de desestimarse la demanda principal.

En todo caso, desde un ámbito estrictamente procesal, esta última pretensión -la de ser resarcida en eventuales perjuicios, que abarcó inclusive a la demanda principal de cumplimiento, como a aquella subsidiaria, ante una eventual resolución del contrato-, ni siquiera se contiene en las peticiones concretas que



fueron propuestas para ser conocidas por esta Corte, lo que queda de manifiesto al revisar esta sección específica de su recurso de apelación, en que hasta se pide de manera expresa, que se confirme la sentencia “en lo demás”, conformándose así el recurrente, con la negativa al resarcimiento que fuera dictaminada en primera instancia.

36°) Que atendido lo señalado con antelación, y en este contexto de incumplimientos recíprocos, se ha estimado que es una situación no contemplada de forma explícita en el artículo 1489 del Código Civil, y ante este vacío, procede la resolución del contrato como lo ha señalado nuestro Máximo Tribunal, en el Rol N° 19.681-2016 (considerando noveno), al indicar “que aunque no hay precepto alguno que resuelva la cuestión de si uno de los contratantes que no ha cumplido las obligaciones contraídas puede o no solicitar la resolución de la promesa de venta en contra de la otra parte que tampoco ha dado cumplimiento a las suyas, los jueces están en el deber de juzgarla del modo que más conforme parezca al espíritu general de la legislación y a la equidad natural de acuerdo con lo preceptuado en el N° 5 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil. En efecto no parece justo ni equitativo dejar a las partes ligadas por un contrato que ambas no quieren cumplir y que de hecho aparece así ineficaz por voluntad de las mismas. Luego no pugna, por lo tanto, con la índole y naturaleza de los principios jurídicos que informan la acción resolutoria que ella se acoja en este caso, porque la resolución es precisamente el medio que la ley otorga para romper un contrato que nació a la vida del derecho, pero que no está llamado a producir sus naturales consecuencias en razón de que las partes se niegan a respetarlo y todavía, porque acogiénola se llega a la realidad propia de toda resolución, cual es que las cosas puedan restituirse al estado anterior, como si el contrato no hubiese existido.

De la manera en que se ha venido razonando y atendidas las características puntuales del conflicto suscitado entre los litigantes a propósito de su quehacer contractual, denotando ambos que han optado por la ineficacia del vínculo, solo resta concluir que la resolución del contrato se aviene tanto a la conducta contractual desplegada por las partes, como a los principios jurídicos que informan la acción resolutoria.”

En similares términos se ha fallado en los roles números 512-2003 y 1744-2008, de la Excma. Corte Suprema.

37°) Que, en virtud del análisis efectuado, lo que corresponde entonces es zanjar el pleito acogiendo la demanda subsidiaria intentada por la vía principal, y, por consiguiente, procede a ordenar la resolución del contrato de compraventa respecto de los inmuebles materia del litigio, pero sin que proceda indemnización de perjuicios a su respecto, tanto por el motivo procesal que se aludió más arriba, como por el hecho que tal resarcimiento sólo se justifica en la hipótesis legal del artículo 1489 del Código Civil, y además se requiere de mora, en los términos que refiere el artículo 1552 del mismo cuerpo normativo, y que en este caso, por lo antes indicado, no podría existir para ninguna de las partes.



38°) Que, a su vez, tratándose del argumento de la demandada, sustentado en la denominada excepción de contrato no cumplido, y formulada genéricamente para la petición de cumplimiento del contrato, y aquella subsidiaria de resolución de este, debido a lo expuesto con antelación, desde ya resulta innecesario hacerse cargo en la parte por la que se pretendía enervar la acción de cumplimiento, debida a que esta última fue desechada.

Luego, en lo referente a la petición subsidiaria de resolución del contrato, tampoco puede prosperar la excepción propuesta, fundado en el razonamiento y motivo que se tuvo en consideración, para estimar que en el caso en estudio se hacía indispensable resolver el contrato pactado entre las partes, por lo cual se rechazará tal petición.

e.- En cuanto a la demanda reconvenzional de resolución de contrato.

39°) Que, a su turno, se interpuso apelación por la demandante reconvenzional, **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, en lo concerniente a la decisión del fallo en alzada, por la cual se rechaza su acción de resolución del contrato, con indemnización de perjuicios.

Señala, en síntesis, que no está discutida la existencia del contrato de compraventa de 30 de diciembre de 2015 y sus estipulaciones; el “acuerdo marco” celebrado entre las partes el 2 de octubre de 2015 y sus estipulaciones; que además el proyecto presentó problemas, que ambas partes en conjunto buscaron la solución de dichos inconvenientes, pero finalmente el proyecto no se ejecutó, no se materializó; que existió la imposibilidad de asignación de roles de avalúo a los lotes; y a lo que agrega que los lotes e inmuebles vendidos se encontraban con litigios y negociaciones pendientes con predios vecinos, desavenencias en cuanto a sus límites y graves problemas de superposición predial con bienes raíces vecinos, lo que se desprendería de la prueba documental presentada por su parte, incluyendo la de la contraria, y el informe topográfico no objetado por la contraparte y que fue reconocido en el juicio por su autor el profesional topógrafo Sr. Olivares, siendo relevante la prueba testimonial, especialmente las declaraciones del Sr. Oportus que dan cuenta precisamente de aquellos inconvenientes, y previos al negocio convenido entre las partes de este pleito.

Agrega que lo mismo puede indicar sobre la imposibilidad de obtener permiso de edificación, pues aquel dependía de la asignación de roles por parte del SII, todo también acreditado por prueba documental y testimonial.

Manifiesta que no hay discusión en cuanto a que las partes con fecha 30 de diciembre de 2015 celebraron el contrato de compraventa singularizado en la demanda, y que, en forma previa, el 2 de octubre de 2015, habían pactado un “acuerdo marco”, y, en general, no hay discusión de los términos en que se produjeron ambas contrataciones, y que los fundamentos de las demandas descansan, en el incumplimiento de dichas convenciones que las partes se imputan.

Asegura que el contrato de compraventa y de sus obligaciones, contenía las estipulaciones del “acuerdo marco” celebrado por las partes. Y que lo pedido



resolver es el contrato de compraventa, por lo que ninguna inconsistencia tiene la demanda reconvencional.

Estima el “acuerdo marco” como un “sistema” que establece condiciones y términos que facilitan contratos futuros. Y por otro, que en conjunto con la compraventa configuran la relación contractual existente entre las partes. Por ende, la relación contractual quedaba sujeta a los términos de ambas convenciones, lo que implica que sus estipulaciones deben complementarse y considerarse en conjunto, atento lo prevenido en el artículo 1564 del Código Civil.

Señala que, en cuanto a los incumplimientos atribuidos, la actora principal señala que la demandada incumplió su obligación de pagar dos cuotas del precio pactado en el contrato de compraventa. Y por su parte la demandada, en la demanda reconvencional le atribuye a la actora principal, haber incumplido obligaciones contenidas en el “acuerdo marco”, resumiéndolas en que no entregó los inmuebles en estado que pudieren servir para la ejecución del proyecto.

Discrepa que se considere que la denuncia se hubiere limitado a alegar el incumplimiento de obligaciones contenidas en el acuerdo marco. Y tampoco es efectivo que se resuman en que no fue entregado el inmueble en estado de servir para la ejecución del proyecto, porque la infracción es más amplia.

Sobre el incumplimiento alegado imputado a su parte, en cuanto al no pago del precio, resuelven los considerandos trigésimo cuarto y trigésimo quinto, que no hay mora, y que, de ese modo, las acciones de cumplimiento y resolución de la contraria, no pueden prosperar. De este razonamiento, destaca la influencia del “acuerdo marco” en los términos de la compraventa. A todo evento, si se estimare que había exigibilidad contra su parte, igualmente opuso la excepción de contrato no cumplido, como lo advirtió el mismo fallo.

Asegura que el incumplimiento alegado por su parte, como presupuesto de la acción, afirma que es errado lo indicado en el considerando trigésimo sexto de la sentencia, ya que no existe tal inconsistencia, pues su parte alegó el incumplimiento de la compraventa y sus obligaciones, y de ello deviene la petición de resolución de dicho contrato. No es efectivo que sólo hubiera invocado incumplimientos del “acuerdo marco”. Lo que denuncia recae en obligaciones esenciales del vendedor, y que en parte alude el fallo, principalmente, porque no hubo entrega de la cosa por parte del vendedor, entre otras. Y a todo evento, no es efectivo que se hubiere dado cumplimiento a la compraventa por parte del vendedor.

De la lectura de la demanda reconvencional, se extrae que denuncia la infracción del contrato de compraventa, por incumplimiento de sus obligaciones, entre ellas y en primer lugar, cuando no se entrega la cosa vendida, la pactada, o si se quiere, por la entrega de una cosa que no sirve para el fin establecido y querido por las partes; la infracción del artículo 1828 del Código Civil (debe entregar lo que reza el contrato, no se hizo); infracción a la obligación de saneamiento, pues no ha sido amparado el dominio ni posesión pacífica de la cosa vendida.



Señala sobre la “recepción conforme” de su mandante, que es una recepción a esa fecha de suscripción, sin que pueda exigírsele tener conocimiento de cuestiones ocultas. La conformidad sólo puede ser en relación con aquello constatable, y aquí la información fue ocultada.

Si se aprecia la contestación de la demanda principal, y cuyos antecedentes se dieron por reproducidos en la demanda reconvenicional, alude al incumplimiento de la contraria en orden a su rol como vendedor. Así, en página 11 y 12 de la contestación, en cuanto se denuncia que: "... los bienes raíces vendidos tenían graves problemas de superposición predial con los bienes raíces vecinos. De esto vuestra Ssa., a nuestro juicio, la demandada se encontraba en pleno conocimiento, en efecto, parte de nuestros vecinos y de quién por lo demás la Sociedad vendedora Dresden, devino el dominio de los inmuebles que posteriormente nos transfirió, están constituidos por Don Gerardo Shussler Sanhueza, hermano del propietario y representante legal de Dresden Ltda., quien ya en oportunidades anteriores, cuando era propietario del terreno en cuestión, había intentado sanear el problema de superposición con el predio vecino, comprando esta propiedad a la sucesión propietaria de este, mediante contrato de compraventa, que en su etapa de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, fue rechazada por existir acciones y derechos superpuestos, propiedad de terceros. Es por eso, los predios colindantes se encuentran con litigios pendientes, con desavenencias en cuanto a sus límites, todas circunstancias que nos resultaron ocultas por parte de la sociedad vendedora. A su turno, los predios colindantes se encuentran con litigios pendientes, con negociaciones pendientes, con desavenencias en cuanto a sus límites, todas circunstancias que nos resultaron ocultas por parte de la sociedad vendedora, y de la cual solo tuvimos conocimiento una vez que se inició el proyecto en cuestión. "

En página 15, se señala que: “Al no materializarse los proyectos, no se podrá cumplir la cláusula tercera de la escritura de compraventa ni los puntos 5.2.2.1, 5.4.2.2, 5.5, 5.6, 6.1.2.2 del referido Acuerdo Marco, dado que la demandada no dio cumplimiento a la cláusula cuarta en orden a la situación existente de los inmuebles con los vecinos, que de hecho los ocultó, de una manera dolosa y fraudulenta, y que por lo tanto no podría haber sido destinado a los fines que se tuvo en consideración al momento de su compraventa, situación que de haberse sabido, mi representada no habría celebrado el referido contrato mientras no se hubiere subsanado.”

Y en la demanda reconvenicional propiamente tal, se indica en página 31 del escrito que con la presente acción se persigue obtener se resuelva el contrato objeto de esta demanda reconvenicional y se indemnicen los perjuicios que ha causado a su representada, “ya que en la especie se configuran todos los elementos de la responsabilidad contractual, por cuanto ha existido sin duda un incumplimiento del deudor, en este caso el demandado, no han dado cumplimiento a lo establecido en las bases de nuestro contrato, a la entrega material de los inmuebles para el efecto de poder realizar los fines previstos en el acuerdo marco.



No se entiende cumplida la obligación por el hecho de la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces, aunque se adquiriera la posesión legal de la cosa, ya que, si no va aparejada de la tenencia material, no brinda al comprador, mi representada, las ventajas que persigue el contrato de compraventa, que sería la realización y posterior comercialización de los proyectos ya expuestos. Esta compraventa solo es consecuencia derivada del acuerdo marco, donde se plasma y queda en evidencia este fin y ventajas de la realización de los proyectos para ambas partes. Además que ha existido un daño por el solo hecho de la mora que es un perjuicio que debe ser reparado; NEXO CAUSAL, queda claro que entre dicho incumplimiento y el daño causado existe nexo causal, puesto que de haberse cumplido correctamente las obligaciones por parte del demandado, se habría podido cumplir con las diversas etapas de realización y comercialización de los proyectos y que de haber sabido mi representada dichas circunstancias, no habría acordado nada con la demandada, y por último el incumplimiento referido es por entero IMPUTABLE AL DEMANDADO, en condiciones que ésta ha actuado en forma culpable, al incumplir las obligaciones. Y por último y volviendo a las normas generales, según lo dispone el artículo 1556 del Código Civil, la indemnización de perjuicios, que busca resarcir el daño causado por el incumplimiento del deudor, comprende el daño emergente y lucro cesante, al que se suma el daño patrimonial a la imagen de la empresa.”

Agrega que, en la réplica de la demanda reconventional, también se exploya la denuncia, cuando se indica que el demandante incumplió obligaciones fundamentales del contrato, el que comprende compraventa y acuerdo marco.

En primer lugar, es que la contraparte no cumplió con la obligación de entregar la cosa libre de todo inconveniente que obstaculizare el desenvolvimiento del proyecto habitacional. No dio cumplimiento a la cláusula cuarta en orden a la situación existente de los inmuebles con los vecinos, que de hecho los ocultó, de manera dolosa y fraudulenta, y que por tanto no podía ser destinado a los fines claros y precisos designados por las partes, y que se tuvieron en consideración al momento de vincularse contractualmente, situación que, de haberse conocido, su representada no habría celebrado ningún “acuerdo marco” de ninguna naturaleza. Esta obligación que soslaya la contraparte, y la califica a su conveniencia de pre contractual, o de mera información, es trascendente y vital para el negocio, y por tanto, correlativa a la obligación de su parte de pagar el precio.

En segundo lugar, la contraparte derechamente no entregó la cosa vendida especificada en el acuerdo marco y compraventa, pues lo vendido no es un mero terreno, es un terreno para un proyecto habitacional, ya que, sin poder cumplirse el objetivo trazado, no se habría celebrado ningún acuerdo.

Discrepa de la afirmación dada en el fallo, de que exclusivamente se hubiere denunciado incumplimiento del acuerdo marco. Por otro lado, sería errado considerar como imposible que se resuelva únicamente la compraventa, dando a entender que es necesario que se resuelvan los dos actos. La resolución del contrato de compraventa, dándose sus presupuestos es perfectamente compatible



y no existe norma ni principio que imponga al tribunal resolver del modo que lo hizo.

Con todo, yerra el fallo al desechar la acción de resolución de la compraventa, y yerra también cuando denegó la acción indemnizatoria porque del tenor del fallo, quedó acreditado el incumplimiento del vendedor, solamente que la acción, - a criterio del Tribunal - no incorporó la resolución del “acuerdo marco”. Por lo que derechamente no hubo pronunciamiento a su respecto, o fue éste errado, y debió concederse igualmente indemnización a todo evento.

Por último, también reprocha la nula revisión de la prueba rendida, para todo efecto procesal, que se consigna brevemente en el considerando cuadragésimo.

Y alega, en todo caso, la falta de pronunciamiento a la acción de resolución de contrato de compraventa, porque en rigor, sí hubo alegaciones a su respecto, y el tribunal, por el contrario, las ha entendido arbitrariamente, como imputaciones fundadas “exclusivamente” atinentes a la resolución de “acuerdo marco”, ergo, no hubo pronunciamiento, lo que denuncia para todo efecto procesal; y de entenderse que sí hubo pronunciamiento, no existen consideraciones pertinentes ni suficientes para explicar la denegación de la acción. Ni tampoco hubo mención alguna a las alegaciones sobre la doctrina de los actos propios que imputó a la contraparte.

Finalmente, solicita se revoque el fallo apelado y se acoja en todas sus partes la demanda reconvencional deducida por su parte, con costas.

40°) Que, de acuerdo con lo planteado por la recurrente, lo que se pretende es la enmienda del fallo en estudio, estimándose que se darían los supuestos para la resolución del contrato de compraventa, debido a que habría un incumplimiento de lo pactado por parte de la vendedora.

41°) Que según consta del tenor de la citada demanda reconvencional, si bien se remite a los antecedentes fácticos planteados al contestar la demanda principal, es lo cierto que radica de forma precisa la falta que imputa en lo siguiente: “INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, en este caso el demandado, no han dado cumplimiento a lo establecido en las bases de nuestro contrato, a la entrega material de los inmuebles para el efecto de poder realizar los fines previstos en el acuerdo marco. No se entiende cumplida la obligación por el hecho de la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces, aunque se adquiriera la posesión legal de la cosa, ya que, si no va aparejada de la tenencia material, no brinda al comprador, mi representada, las ventajas que persigue el contrato de compraventa, que sería la realización y posterior comercialización de los proyectos ya expuestos. Esta compraventa solo es consecuencia derivada del acuerdo marco, donde se plasma y queda en evidencia este fin y ventajas de la realización de los proyectos para ambas partes. Además que ha existido un daño por el solo hecho de la mora que es un perjuicio que debe ser reparado;”.

42°) Que lo anterior es de suma trascendencia, pues no sólo implica la satisfacción legal de lo previsto en el artículo 254 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a exponer los hechos que fundan la demanda, sino



que ello delimita los aspectos fácticos, con la finalidad de permitir la adecuada defensa del demandado, y es más circunscribe el litigio en cuanto a la prueba, el fallo y los eventuales recursos procesales que puedan proceder.

43°) Que teniendo presente lo dicho, lo que se reprocha por la actora reconvenzional, en primer término, es la falta de entrega o tenencia material de los predios que compró el 30 de diciembre de 2015.

Pues bien, desde ya está parte de la imputación debe ser desestimada, considerando que es un hecho cierto que ello se verificó. En tal sentido, valga reiterar lo dicho más arriba, en orden a que la compradora tomó posesión material de las propiedades adquiridas, como se admite por la demandada al contestar el libelo, al señalar que tenía “materiales áridos acopiados en el terreno materiales que estaban destinados para la construcción del loteo..” (página 13), y lo que ratifica en su escrito de réplica (página 3), siendo entonces concordantes tales asertos, con la declaración que se efectuó en la cláusula tercera del contrato que se analiza, en cuanto anuncia que “la entrega material de los inmuebles vendidos se hace en este mismo acto, a entera conformidad del comprador.”

44°) Que, ahora bien, en cuanto a la segunda parte de su afirmación, referente a ser útiles los predios adquiridos para el proyecto contenido en el “acuerdo marco”, tal aspecto fue abordado precedentemente, determinándose que fue incumplida esa parte de la obligación por la compradora, y que llevó a las consecuencias jurídicas que se han indicado.

45°) Que, en todo caso, como ya se ha determinado, si bien no le es imputable a la adquirente que haya podido obtener el capital necesario para efectuar el pago, considerando que no se concretó el proyecto inmobiliario, de todas formas, conforme se razonó más arriba, no se solucionó el precio pactado en el plazo que fue estipulado en la compraventa del 30 de diciembre de 2015, es decir que objetivamente incumplió con la obligación pactada.

Luego, también hay que considerar que, a su vez, el motivo que arguye como incumplimiento de la vendedora, debe sopesarse considerando el riesgo que a su respecto supuso la contratación, ya que, como se ha determinado, antes del pacto que pretende ahora impugnar, tenía conocimiento de la problemática suscitada con la superposición de roles, de tal manera que compró sabiendo las eventualidades que podían surgir de perseverar en el acuerdo, por lo tanto aceptó esta posible contingencia, que, a fin de cuentas, se terminó por materializar.

46°) Que, dicho esto, y en lo que respecta al propio incumplimiento de la compradora, en orden a no pagar el precio pactado, desde ya le impide una eventual indemnización de perjuicios, al no darse los supuestos del artículo 1489 del Código Civil, pero, aún más ,tampoco le faculta para pedir la resolución del contrato que pretende.

En efecto, es menester realizar un análisis en específico desde la perspectiva individual del vendedor y recurrente, y en este caso, debe señalarse que la falta que atribuye a la compradora, si bien existe, como se ha dicho con antelación, como consecuencia del riesgo que asumió, ello necesariamente



morigera la gravedad de la conducta que ahora pretende esgrimir como motivo para resolver el contrato.

47°) Que bajo las condiciones apuntadas, e insistiendo en la necesidad de evaluar la acción resolutoria desde la orientación particular de la vendedora, y considerando que el remedio previsto en el artículo 1489 del Código Civil es de carácter excepcional, no puede dar pie a que el adquirente que recibió jurídica y materialmente los predios que compró, sin pagarlos en el plazo pactado, pueda ahora beneficiarse de la referida acción del modo que sea, máxime si se reitera lo señalado en cuanto que aceptó el riesgo que involucraba la compra en las condiciones antes anotadas, debiendo en consecuencia, confirmarse el rechazo de la demanda reconventional que interpuso, y asimismo, la decisión que desestimó el requerimiento de indemnización de perjuicios que se propuso.

Sin perjuicio de lo anterior, de todos modos, se ha satisfecho aquella pretensión de la actora reconventional referente a la resolución del contrato, al tenor de lo razonado con antelación, satisfaciendo entonces su interés en orden a no perseverar en la citada convención.

48°) Que, como corolario de lo anterior, y que tiene que ver con el análisis de las demás probanzas rendidas en el juicio, debe, en primer término, señalarse que el objeto de la prueba queda delimitado por los enunciados de hecho que los litigantes formulan en la fase debate, de manera que los aspectos fácticos reconocidos por las partes, e incluso no impugnados, como se desprende de la lectura del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, y que sean, además, normativamente relevantes, no son de interés para la actividad probatoria, pues pasan directamente al juzgamiento jurídico, conforme se ha efectuado en el análisis que antecede.

Por otra parte, no puede obviarse que la controversia que se examina tiene que ver con la interpretación de reglas contractuales, siendo de interés su adecuado examen, de manera que es primordial lo literal de lo acordado, y “donde sólo admite ser derrotado en forma excepcional” (Coloma Correa, Rodrigo, *Interpretación de Contratos: Entre Literalidad e Intención*, Revista Chilena de Derecho Privado, N° 26, julio de 2016, p. 43).

Conforme lo expuesto, resulta intrascendente para los fines del proceso, la demás prueba aportada por las partes durante el transcurso del litigio, a la cual no se ha hecho mención precedentemente, y que se contiene en la carpeta digital de primera instancia.

49°) Que, finalmente, debido a los fundamentos que se han tenido a la vista para resolver, estima esta Corte que las partes tuvieron motivo plausible para accionar en esta causa, por lo cual se les relevará del pago de las costas, tanto en las decisiones confirmatorias adoptadas, como en aquella parte por la cual se dictamina la correspondiente revocación, y el rechazo a la excepción de contrato no cumplida planteada por la demandada.

Por estas consideraciones, citas legales expresadas y lo dispuesto en los artículos 144, 186, 768 y 770 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:



I.- En cuanto al recurso de casación en la forma:

1.- Que, se **rechaza**, sin costas, el recurso de casación interpuesto por la demandante principal y demandada reconvencional, **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada**, respecto de la sentencia definitiva, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, en el Rol C-7858-2016, del Primer Juzgado Civil de Concepción.

II.- En cuanto a los demás recursos de apelación:

2.- Que, **se revoca**, sin costas del recurso, la sentencia definitiva, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, en el Rol C-7858-2016, del Primer Juzgado Civil de Concepción, sólo en cuanto se **acoge**, sin costas, la demanda subsidiaria de resolución del contrato, interpuesta en el primer otrosí del libelo (agregado en el folio 1 de la carpeta virtual de primera instancia), por **Inmobiliaria e Inversiones Dresden Limitada** en contra de la **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**, y se declara, en consecuencia:

a.- Que queda resuelto el contrato de compraventa suscrito por las referidas partes, por escritura pública de 30 de diciembre de 2015, otorgada ante el Notario Público de Concepción, Juan Espinoza Schiappacasse, Suplente del Titular Juan Espinosa Bancalari respecto de los inmuebles singularizados en la letra a) del número 1) de lo principal de la referida demanda;

b.- Que se ordena, por tanto, la cancelación de la inscripción conservatoria de la compraventa de fojas 374, número 259 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, correspondiente al año 2016.

4.- Que **se rechaza**, sin costas, la excepción de contrato no cumplido interpuesta por la demandada **Sociedad Constructora Bío Bío Limitada**.

5.- Que, **se confirma**, en lo demás apelado, y **sin costas** del recurso, la referida sentencia.

Regístrese y devuélvase con sus custodias.

Redacción del ministro suplente Cristian Gutiérrez Lecaros.

Aunque concurrió a la vista y al acuerdo de la causa, no firma el ministro suplente Cristian Daniel Gutiérrez Lecaros, por haber terminado la suplencia que servía, retornado a su tribunal y estar ausente.

N°Civil-1779-2019.





XDPRXSXHNV

Pronunciado por la Sexta Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, integrada por los ministros titulares Rodrigo Alberto Cerda San Martín, Matilde Verónica Esquerré Pavón y el ministro suplente Cristian Daniel Gutiérrez Lecaros. No firma el señor Gutiérrez, por haber terminado la suplencia que servía, retornado a su tribunal y estar ausente. Concepción, a veinticinco de febrero de dos mil veintiuno.

En Concepcion, a veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

