

Santiago, veinticinco de noviembre de dos mil veinticuatro.

**VISTO:**

En estos autos Rol C-648-2020, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Quillota, sobre juicio ordinario, caratulados “García Apablaza Patricio con Valenzuela Guina María”, por sentencia de veinticinco de julio de dos mil veintidós, se rechazó la demanda principal y se acogió la reconvenional en cuanto se declara que las condiciones resolutorias establecidas en la promesa de compraventa celebrada entre las partes fallaron, habiéndose extinguido el contrato preparatorio, por lo que procede que se haga devolución de la suma de \$24.000.000.- recibida como parte del precio, con reajustes de acuerdo a la variación experimentada por el índice de precios al consumidor devengada entre la fecha de la entrega y la del pago efectivo, más el interés corriente para operaciones reajustables devengado en el mismo tiempo. Asimismo, ordena que la parte demandante en calidad de promitente compradora, deberá restituir a la demandada como promitente vendedora, la propiedad que ocupa y que fue objeto del contrato de promesa de compraventa, previo pago por la ocupación que ha hecho de la misma desde el 09 de marzo de 2016 a la fecha de restitución, debiendo establecerse a cuánto asciende dicho monto en la etapa de cumplimiento de la sentencia.

La parte demandante se alzó en contra de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por resolución de veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, lo confirmó.

En contra de esta última decisión dicha parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que el recurrente alega que se han infringido los artículos 1482, 1489, 1545 y 1546 del Código Civil. Al respecto refiere que la condición pactada en el contrato objeto de litigio era clara y expresa, en cuanto a que la demandada principal debía obtener un cambio de uso de suelo, sin perjuicio que al no estar pactado quien la asumiría, es de clara evidencia que ésta debía ser cumplida por la parte demandada principal, instancia que fue observada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, bajo la condición de ampliar el camino de servidumbre, lo cual fue negado por la demandada, no obstante que su parte incluso pagó a profesionales para que ejecutaren a su costa el cambio de uso de suelo. Alega que al rechazarse la demanda no obstante estar acreditado que la demandada incumplió lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, se ven infringidos los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, normas que obligan a que las partes contratantes ejecuten el contenido de la convención basados en el principio de Buena Fe, pero más importante aún, que el contrato celebrado obliga



a todas aquellas cosas que emanan de la propia naturaleza de la obligación, ley o costumbre.

Indica que no se pactó quien debía realizar el cambio de uso de suelo, para eso se debe estar a lo previsto en el artículo 55 de. D.F.L. 458, Ley General de Urbanismo y Construcción, es decir, le correspondía al dueño del terreno, o sea, a la promitente vendedora.

En segundo lugar alega como infringidos los artículos 1438, 1545, 1546, 1554 y 1556 del Código Civil dado que la condición a que se sujetó la promesa objeto del litigio falló irremediablemente cuando se declaró observada la carpeta de cambio de uso de suelo, al tener como requisito una ampliación de la servidumbre, a lo que la demandada se negó. La condición fallida dependía tanto de la voluntad de la promitente vendedora como también de la voluntad de un tercero, en este caso, el Minvu, por lo que era plenamente válida como se había pactado. Resulta ser claro, dice, que fallando alguno de los elementos que dispone y ordena el artículo 1554 del Código de Bello, el contrato de promesa no produce efecto alguno, pero dicha circunstancia o estado, jamás tendrá la capacidad de resolver un contrato preparatorio de pleno derecho, toda vez que siempre requerirá de una sentencia judicial que así lo declare. Expone que el contrato de promesa suscrito por las partes al tenor del artículo 1545 y 1546 del Código Civil constituye una ley para las partes y no procede dejarlo sin efecto sin causa legal, y por otro lado, debía ser cumplido de buena fe. Refiere que es un hecho de la causa que la condición falló a manos de la demandada, mucho antes de la interposición de la presente acción, lo que da cuenta en forma grave y patente del incumplimiento de ésta.

Finalmente, asevera que en autos se cumplen todos los presupuestos copulativos que hacen viable la indemnización de perjuicios que su parte demandó, a saber: a) Existencia de una vinculación jurídica; b) Establecimiento de obligaciones que debe satisfacer el deudor al acreedor; c) Incumplimiento de una obligación previamente establecida; d) Imputación del incumplimiento, culpabilidad o la concurrencia de una acción u omisión culpable o dolosa; c) Acreditación de perjuicios; d) Relación de causalidad entre incumplimiento y los perjuicios; e) Ausencia de causales de exención y extinción de responsabilidad del deudor; y f) Mora del deudor.

**SEGUNDO:** Que, para una adecuada comprensión del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

1.- Comparece Patricio Enrique García Apablaza y deduce demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de María Angélica Valenzuela Guiña, la que funda en que las partes con fecha 9 de marzo de 2016 suscribieron un contrato de promesa de compraventa respecto del denominado Lote B Ocho guion Uno de la comuna de La Cruz, mediante escritura pública con fecha 09 de marzo de 2016, otorgada ante el Notario de la ciudad de Quillota don Hugo Monroy Foix, anotada bajo el repertorio N° 617-2016. En su cláusula primera se señala lo



siguiente: De común acuerdo se deja especificado y detallado el Lote que se promete vender (Lote B 8- 1) una vez autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero, certificado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de la Cruz e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota. Señala que, en virtud de la cláusula Tercera de dicho instrumento, el precio de la compraventa definitiva sería la suma de \$34.000.000.-, de los cuales pagó por adelantado \$24.000.000.-, según da cuenta la misma cláusula, dinero que fue recibido a entera conformidad de la demandada. El saldo restante consistente en \$10.000.000.-, se pagaría al momento de la celebración del contrato de compraventa. En cuanto al objeto de la acción menciona que es que se declare que la demandada debe dar cumplimiento a su obligación de obtener el cambio de uso de suelo, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero, visado por la Ilustre Municipalidad de La Cruz e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, conforme a la cláusula Quinta del contrato de promesa, y consecuentemente sea condenada al pago de la indemnización pactada en la cláusula Sexta de \$45.000.000.-, o el monto que se estime en derecho, desde que se constituya en mora o desde que se estime fijar. Cita los artículos 1489, 1482, 1546, 1551, 1553, 1554 y 1556 del Código Civil y sostiene que se dan en la especie los presupuestos legales, haciéndose exigible, en consecuencia, el cumplimiento forzado del contrato prometido, a través de la sentencia declarativa donde se autorizará al acreedor para hacer ejecutar la condición faltante mediante un tercero a expensas del deudor, debiendo el tribunal ser quién firme en reemplazo de la demandada la escritura de compraventa definitiva.

2.- La demandada contestando la demanda pidió su rechazo y señaló que de la sola lectura de la cláusula Quinta de la promesa de compraventa queda de manifiesto que en ningún pasaje de ella quedó establecido que sería obligación de su parte el obtener el cumplimiento o verificación de las referidas condiciones suspensivas positivas casuales, las que dependan de terceros (casuales). Tampoco existe, indica, alguna declaración formulada por el actor en orden a que sólo compraría el predio si se obtenía por su parte el cambio de uso de suelo. Reconoce que fue el actor quien se preocupó de la tramitación ante el SAG del cambio del uso de suelo, su parte firmó las solicitudes y planos que fueron elaborados por profesionales o técnicos contratados por el actor para tales fines, y que fueron presentados al SAG, por aquél, por lo que no se le puede imputar desidia o negligencia a este respecto, pues hubo la debida colaboración contractual. Sin embargo, el cambio de uso de suelo hasta la fecha no ha sido autorizado o aprobado por el SAG, y ello se debe a que el predio no cumple reglamentariamente con los requisitos normativos para ello por su superficie, principalmente. Es decir, las condiciones suspensivas positivas casuales, no pudieron cumplirse por razones normativas objetivas, no por desidia o falta de diligencia de su parte y por ello, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1480 del Código Civil el cumplimiento de las condiciones suspensivas positivas casuales referidas, además, es



imposible por lo que deben reputarse fallidas. A lo que añade que el problema normativo referido era solucionable si el actor hubiera estado dispuesto a comprar y pagar a su parte el terreno faltante para poder cumplir con los requisitos que la normativa exigía, para lo cual las partes debían acordar los nuevos términos de la promesa y modificarla en relación a la cosa prometida vender y a su precio, pero el actor nunca prestó su consentimiento para ello. En un otrosí deduce demanda reconvenional con el objeto que se declare que las condiciones establecidas en la promesa de compraventa fallaron, y que habiéndose extinguido el mismo contrato deben practicarse las restituciones que exige la ley y procederse a la liquidación económica del contrato de promesa de compraventa de fecha 09 de marzo de 2016.

3.- Por sentencia de 25 de julio de 2022 se rechazó la demanda principal y se acogió la reconvenional.

4.- La parte demandante principal se alzó en contra de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones Valparaíso, por sentencia de 21 de septiembre de 2023, lo confirmó.

**TERCERO:** Que el fallo cuestionado, que confirmó en todas sus partes el de primer grado, tuvo por establecidos los siguientes hechos:

a. La existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes con fecha 09 de marzo de 2016;

b. Que en dicha convención se pactó como condición suspensiva para la celebración del contrato definitivo, el hecho de encontrarse aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero, certificado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de la Cruz e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota el cambio de uso de suelo.

c. Que dicha condición no fue modificada en forma alguna por una escritura de complementación;

d. Que producto del contrato de promesa celebrado, el demandante principal se encuentra ocupando el retazo prometido.

Enseguida señala que corresponde establecer qué carácter tiene la estipulación contenida en la cláusula Quinta del contrato de promesa de compraventa, cláusula en la cual las partes acuerdan que el contrato prometido se celebrará el día en que se haya obtenido el cambio de uso de suelo, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero, visado por la Ilustre Municipalidad de La Cruz e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, en todo caso, a los seis meses después de haber firmado este instrumento, contado desde la fecha de su suscripción debiendo otorgarse en esa instancia, o en la prórroga que las partes convengan, por escrito.

Tal estipulación, concluyen los jueces del fondo, constituye a la luz de lo dispuesto en los artículos 1473, 1474, 1475 y 1477 del Código Civil una condición positiva, suspensiva y mixta, pues depende en parte de la voluntad del acreedor y en



parte de la voluntad de un tercero. Consta, dicen, de la declaración prestada por los testigos en la causa, especialmente los del demandante, que ellos fueron contratados por el promitente comprador para realizar los trámites de autorización ante el Servicio Agrícola y Ganadero, siendo la documentación pertinente firmada por la demandada, no obteniéndose un resultado positivo por haber sido observada la solicitud por el Servicio toda vez que exige que la servidumbre que debe constituirse debe ser de ocho metros y no de cinco metros como está trazada. De ello, exponen, resulta que *“si bien no se estableció en el contrato de promesa que parte debía obtener el cambio de uso de suelo, en los hechos el demandante contrató al señor Torrejón para que iniciara el trámite y posteriormente al señor Veliz, suscribiendo la demandada la documentación pertinente. Nada acordaron las partes acerca del ancho de la servidumbre y no se obligó la promitente compradora a ampliarla, por lo que no es posible sostener que haya habido un incumplimiento de su parte que sea el que haya ocasionado la no obtención de la autorización. En razón de que se acordó que de la obtención de la autorización, visado e inscripción dependía la suscripción del contrato definitivo, cabe dejar establecido que esta condición suspensiva tiene el carácter de esencial, y al haber expirado el tiempo dentro del cual debía verificarse y no se ha verificado - seis meses después de haber firmado el contrato preparatorio-, se reputa haber fallado”*.

Por lo razonado estiman no ser posible imputar incumplimiento alguno a la parte demandada, por lo cual tampoco es posible dar aplicación a la cláusula penal contemplada en la cláusula Sexta del contrato de promesa de compraventa.

En relación a la demanda reconvenzional señala el fallo cuestionado que *“De acuerdo a lo razonado precedentemente, teniendo en vista que en la cláusula QUINTO del contrato preparatorio las partes pactaron una condición resolutoria que no se cumplió en el tiempo dentro del cual debía verificarse, no cabe más que concluir que tal condición ha fallado, frustrando de tal modo la posibilidad de suscribir el contrato definitivo de compraventa, no obstante a ello que no exista un incumplimiento de alguna de las partes, puesto que se debía otorgar la autorización es el Servicio Agrícola y Ganadero y si bien se realizó la solicitud por la persona a quien el demandante principal encargó el trámite, quien presentó la documentación firmada por la demandada principal, no pudo obtenerse por tener la servidumbre un metraje menor al exigido y no haberse obligado la promitente vendedora a ampliarlo. De este modo, fallida la condición no es posible la suscripción del contrato definitivo y no cabe más que se restablezca a las partes al estado en que se encontraban al momento antes de celebrarse el contrato de promesa. Como en el mismo contrato de promesa de compraventa se dejó constancia, en la cláusula TERCERO, que el promitente comprador pagó a la promitente vendedora la suma de \$24.000.000.- como parte del precio acordado, y ésta a su vez entregó al promitente comprador el predio objeto del contrato, procede en consecuencia, al estar fallida la condición que se haga devolución*



*de la suma recibida con reajustes de acuerdo a la variación experimentada por el índice de precios al consumidor devengada entre la fecha de la entrega y la del pago efectivo, más intereses corrientes para operaciones reajustables devengados en el mismo tiempo. Asimismo, la parte demandante en calidad de promitente compradora, deber restituir a la demandada como promitente vendedora, la propiedad que ocupa y que fue objeto del contrato de promesa de compraventa, previo pago por la ocupación que ha hecho de la misma desde el 09 de marzo de 2016 a la fecha de restitución, debiendo establecerse a cuánto asciende dicho monto en la etapa de cumplimiento de la sentencia”.*

**CUARTO:** Que de los términos del recurso en estudio se desprende que las infracciones de derecho que denuncia se estructuran sobre fundamentos de hecho que no han sido establecidos en la sentencia atacada. En efecto, el fallo razona acerca de no existir un incumplimiento imputable a la parte vendedora, pues ésta cumplió con realizar los trámites para el cambio de uso de suelo, a través de estampar su firma, fallando la condición por hechos ajenos a su voluntad (por un hecho de un tercero), y el recurrente aborda, por su parte, las infracciones denunciadas en torno a la idea de que acreditó el incumplimiento en que habría incurrido la parte demandada de la cláusula Quinta del contrato de promesa de compraventa, cuestión que no se condice con los hechos asentados por los jueces del fondo y el análisis que respecto de éstos han efectuado, por lo que las normas que han sido denunciadas como vulneradas, resultan ajenas a la materia de autos.

**QUINTO:** Que cabe tener presente que el recurso de casación en el fondo exige para su correcta deducción conocer las normas infringidas, la forma en que dicha infracción se ha producido y la influencia que ésta ha tenido en lo dispositivo del fallo, requisitos todos consignados en el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil.

**SEXTO:** Que al respecto se ha señalado: “Que las normas infringidas en el fallo, para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo, han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado que se trata de un recurso de derecho estricto”. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1<sup>a</sup>, pág. 188).

**SÉPTIMO:** Que el inciso primero del artículo 785 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que: “Cuando la Corte Suprema invalide una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste”.



**OCTAVO:** Que conforme a lo señalado el recurso deducido aparece sin posibilidades de prosperar, puesto que aún en el evento de concordarse con su tesis de haber incurrido los sentenciadores en los yerros invocados, lo cierto es que se presentaría un obstáculo insalvable para poder resolver sobre el fondo del asunto, puesto que el fallo impugnado no ha establecido los presupuestos fácticos necesarios para acoger la acción de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios. Tal situación coloca a esta Corte en la imposibilidad de dictar la correspondiente sentencia de reemplazo que se pretende por el demandante, al no haberse denunciado vulneración de las normas reguladoras de la prueba que permitan establecer una conclusión contraria.

**NOVENO:** Que, por otra parte, pese al esfuerzo argumentativo del recurrente, su recurso tampoco ha sido encaminado como debió serlo, invocando todos los fundamentos jurídicos que en propiedad e ineludiblemente resultaban pertinentes y de rigor. Esto es así puesto que la preceptiva legal citada en el motivo primero y que constituye aquella en que se asila la estructura normativa sobre la cual viene construido el alegato de casación de fondo, no es bastante para abordar el examen y proceder a la modificación de lo que ha sido resuelto, al no venir denunciada la conculcación de las normas decisorias fundamentales a la resolución de la materia discutida, a saber, los artículos 1473, 1474, 1475, 1477 y 1480 del Código Civil. Al no formular tal denuncia se genera un vacío que la Corte no puede subsanar dado el carácter de derecho estricto que reviste el recurso de nulidad intentado.

**DÉCIMO:** Que, conforme a lo razonado, el recurso de casación será desestimado.

Por estas consideraciones y lo preceptuado en los artículos 765, 766, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Vicente Ahrens Silva, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés.

**Regístrese y devuélvase, vía interconexión.**

Redacción a cargo de la Ministra señora María Angélica Repetto G.

**RoI N° 237.686-2023.**

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., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Repetto, por estar con permiso y el Abogado integrante señor Fuentes, por ausencia.





PRNHXRSDCQH

En Santiago, a veinticinco de noviembre de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

