

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Quillota
CAUSA ROL : C-648-2020
CARATULADO : GARCÍA/VALENZUELA

Quillota, veinticinco de Julio de dos mil veintidós.

Vistos:

Con fecha 18 de marzo de 2020, comparece don **PATRICIO ENRIQUE GARCÍA APABLAZA**, empresario, cédula de identidad N° 13.178.329-9, con domicilio en Avenida Santa Cruz n° 220, Comuna de la Cruz, y deduce demanda en juicio ordinario de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios en contra de doña **MARÍA ANGELICA VALENZUELA GUIÑA**, labores de hogar, cédula de identidad N° 5.131.622-3, con domicilio en Pedro Aguirre Cerda N° 86, Comuna de la Cruz, a fin de que se declare que la demandada debe dar cumplimiento con 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 QUINTO del contrato de promesa, en los mismo términos y condiciones de dicho contrato, a fin de suscribirse el contrato definitivo, quedando facultado el acreedor para hacer ejecutar esta condición mediante algún tercero, a expensas del deudor, y quedando desde ya facultado este tribunal para suscribir el contrato definitivo en representación de la demandada, además, la demandada deberá pagar al demandante, la indemnización pactada en la Cláusula Sexto, esto es, la suma de \$45.000.000.-, o el monto que se estime en derecho; la demandada deberá pagar los montos reajustados que se fijen en este caso, desde que se constituyó en mora o desde que se estime fijar, con costas.

Funda su demanda, señalando que mediante escritura pública suscrita ante Notario Público de Quillota, don Eduardo Uribe Mutis, con fecha 9 de marzo de 2016, Repertorio N° 617-2016, suscribió con doña María Angélica Valenzuela Guina, contrato de promesa de compraventa, respecto del denominado Lote B Ocho guión Uno.

Expone que, conforme a la cláusula PRIMERO de dicha escritura, se señaló: “De común acuerdo se deja especificado y detallado que el Lote que se promete vender 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 será el B 8-1 y que consta de lo siguiente: Área verde tiene una superficie de 350,53 metros cuadrados; Servidumbre de paso superficie 276,62 metros cuadrados; Superficie útil 3450,50 metros cuadrados, y tendrá los siguientes deslindes, NORTE, trazo Ñ-N de 53,6800 metros con Lote ocho B -2; SUR, trazo A-B-C de 25,30 metros con calle Pedro Aguirre Cerda. ORIENTE, trazo N-G de 31,79 metros con Ruta CH 60 área de uso público de por medio, trazo G-F-E en 22,30 metros con Ruta CH 60, área de uso público de por medio, trazo E-D, de 10,13 metros con Ruta CH 60 áreas de uso público de por medio y D-C de 15,00 metros con Ruta CH 60 área de uso público de por medio. PONIENTE, en trazo Ñ-M de 10,14 metros con Lote GB 5, y trazo M-A de 85,00 metros con Lote B -5, encerrando una superficie aproximada de 4032,65 metros cuadrados. El título anterior de dominio rola inscrito a fojas 458 número 890 del Registro de Propiedad del año 1986 en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota. Quedó archivada una minuta relacionada con esta inscripción bajo el número 1850 en el Registro de Documentos del año 2015.

Señala que, en virtud de la cláusula TERCERO de dicho instrumento, el precio de la compraventa definitiva sería la suma de \$34.000.000.-, de los cuales pagó por adelantado la suma de \$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, contrato que a la fecha aún no se celebra, por causa imputable a la demandada.



«RIT»

Foja: 1

Que la cláusula QUINTO del contrato de promesa de compraventa, dispone: "QUINTO: 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, contando desde esta fecha, debiendo otorgarse en esa instancia, o en la prórroga que las partes convengan, por escrito." De esta manera, el contrato prometido se encontraba sujeto a dos modalidades: Condición: "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" Plazo: "...En todo caso, a los seis meses después de haber firmado este instrumento, contando desde esta fecha, debiendo otorgarse en esa instancia, o en la prórroga que las partes convengan, por escrito."

Afirma que en este sentido, cobra relevancia el artículo 1560 del Código Civil, acerca de la interpretación de los contratos, que señala: "Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras". Tomando el contenido literal de la cláusula quinta del contrato de promesa, el contrato prometido debía verificarse "en todo caso, a los seis meses de haber firmado este instrumento". Desde la fecha de celebración de dicho instrumento, el día 09 de marzo de 2016, nunca se ha escriturado por las partes prórroga alguna conforme a la cláusula QUINTO. De esta manera, a cerca de cuatro años de la celebración del contrato de promesa de compraventa, no se ha celebrado el contrato de compraventa, por cuanto la demandada no ha dado cumplimiento a la condición dentro del plazo para la celebración del contrato definitivo. La demandada se obligó a cumplir con la condición en plazo de 6 meses, pudiendo prorrogar el referido plazo por escrito con la voluntad de las partes. Sin embargo, la demandada nunca estuvo llana a prorrogar el plazo, por lo que el mismo se encuentra más que vencido, configurándose de esta manera, un incumplimiento imputable a su parte que acarrea perjuicios a quien sí estuvo llano a cumplir con el contrato, asimismo, el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato prometido esto es 4 años, resulta del todo razonable para que un contratante diligente inste a que se cumpla la condición contenida en el contrato de promesa, por lo que el incumplimiento también se configura por la negligencia de doña María Angélica Valenzuela Guina de cumplir con su obligación contractual.

Su parte, de buena fe ha esperado que la demandada cumpla con lo establecido en el contrato materia de autos, sin a la fecha recibir respuesta satisfactoria, y viéndose obligado a recurrir a esta vía para exigir el cumplimiento forzado del contrato, no obstante ello se encuentra y siempre ha estado llana al cumplimiento del contrato. El injustificado silencio de la demandada para cumplir su parte del contrato le hace que le sea aplicable, su cumplimiento forzado como lo dispone el artículo 1489 del Código Civil, en relación al artículo 1553 numerar 2 del mismo cuerpo legal, mediante el cual se autorizará al acreedor para hacerlo ejecutar por un tercero, a expensas del deudor.

Agrega que la cláusula SEXTO del contrato de promesa señala: "SEXTO: Si el contrato prometido no se llevara a efecto por algún hecho imputable o por culpa de alguno de los contratantes, la parte culpable pagará a la parte diligente, a título de pena, la suma de \$45.000.000.- (cuarenta y cinco millones de pesos), sin perjuicio del derecho de la parte cumplidora a exigir el cumplimiento forzado de la compraventa prometida" De esta manera, las partes han procedido a la evaluación convencional y anticipada de los perjuicios originados por la inejecución del contrato prometido, los cuales ascienden a \$45.000.000.- los cuales demanda, por la mora y el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de doña María Angélica Valenzuela Guina.

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, haciendo 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, y será este tribunal quién firmará en reemplazo de la demandada la escritura de compraventa definitiva, condenándola al pago de la cláusula penal por concepto de indemnización, evaluada voluntaria y anticipadamente por los contratantes, desde que se constituyó en mora, el día 09 de septiembre de 2016.



«RIT»

Foja: 1

Con fecha 23 de junio de 2020, contesta la demandada y deduce demanda reconvenional.

Con fecha 03 de julio de 2020, replica el demandante y contesta la demanda reconvenional.

Con fecha 13 de julio de 2020, duplica el demandado y replica de la demanda reconvenional.

Con fecha 22 de julio de 2020 el demandante principal duplica de la demanda reconvenional.

Con fecha 11 de agosto de 2020, se llevó a efecto audiencia de conciliación, arribando las partes a un acuerdo.

Con fecha 16 de marzo de 2021, se dejó sin efecto el avenimiento y se sigue adelante con el procedimiento.

Con fecha 20 de octubre de 2021, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 10 de junio de 2022, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO.

PRIMERO. Demanda. Con fecha 18 de marzo de 2020, comparece don **PATRICIO ENRIQUE GARCÍA APABLAZA**, empresario, cédula de identidad N° 13.178.329-9, con domicilio en Avenida Santa Cruz n° 220, Comuna de la Cruz, y deduce demanda en juicio ordinario, de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios en contra de doña **MARÍA ANGELICA VALENZUELA GUIÑA**, labores de hogar, cédula de identidad N° 5.131.622-3, con domicilio en Pedro Aguirre Cerda N° 86, Comuna de la Cruz, a fin de que se declare que la demandada debe dar cumplimiento con 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 QUINTO del contrato de promesa, en los mismo términos y condiciones de dicho contrato, a fin de suscribirse el contrato definitivo, quedando facultado el acreedor para hacer ejecutar esta condición mediante algún tercero, a expensas del deudor, y quedando desde ya facultado este tribunal para suscribir el contrato definitivo en representación de la demandada, además, la demandada deberá pagar al demandante, la indemnización pactada en la Cláusula Sexto, esto es, la suma de \$45.000.000.-, o el monto que se estime en derecho, la demandada deberá pagar los montos reajustados que se fijen en este caso, desde que se constituyó en mora o desde que se estime fijar, todo ello con costas.

Funda su demanda, en los hechos que se han reseñado en la parte expositiva de esta sentencia.

SEGUNDO. Contestación demanda principal. Contestando la demandada, solicita el rechazo de la demanda, con costas.

Alega que en la escritura pública de promesa de compraventa de fecha 09 de agosto de 2016, en la cláusula relativa a la época en que se otorgaría el contrato de compraventa prometido, se acordó lo siguiente: "QUINTO: 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, contando desde esta fecha, debiendo otorgarse en esa instancia, o en la prórroga que las partes convengan, por escrito".

Según consta de autos, en la demanda original presentada por el actor, no existía mención clara y precisa de cuáles eran los incumplimientos contractuales atribuidos a su representada, ni cuál era la cláusula dentro de la promesa de compraventa en que se contenían las mismas obligaciones supuestamente incumplidas por su mandante, razón por la cual se acogió la excepción dilatoria, ordenando corregir la demanda presentada. Luego, la demandante al corregir su demanda, en su presentación de fecha 10 de junio de 2020, siguió sin precisar lo denunciado en la excepción dilatoria, razón por la cual por resolución de fecha 11 de junio de 2020 dispuso: "Para dar cumplimiento a lo ordenado, previamente indíquese cuál es la obligación impuesta a la demandada en el contrato objeto de la Litis, que se habría incumplido y en qué parte del citado documento está consignada" El actor en su escrito de 12 de junio de



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

2020, señaló que la cláusula en que se consignarían las obligaciones contractuales incumplidas sería la cláusula QUINTA de la Promesa de Compraventa, señalando: “La Cláusula Quinta del Contrato Prometido, señala de manera expresa que el contrato de promesa se encuentra sujeto a una condición, pero por sobre todo a un plazo. De lo que se sigue que el demandante yerra al confundir “condición suspensiva” con “plazo suspensivo”.

Afirma, que las partes en el contrato de promesa no pactaron dos modalidades de las cuales pendía el nacimiento de la obligación de otorgar el contrato de compraventa prometido, sino que sólo pactaron sólo un tipo de modalidad: condiciones suspensivas positivas casuales (arts. 1479, 1474 y 1477 del Código Civil). No pactaron un plazo suspensivo en los términos de los artículos 1494 y siguientes del Código Civil. Lo que sí hicieron, fue acordar que el cumplimiento de las mismas condiciones expresadas en la cláusula QUINTA debía verificarse dentro de un plazo determinado (6 meses contados desde el otorgamiento del contrato de promesa).

El actor en su demanda corregida de 12 de junio de 2020 atribuye a su parte los siguientes supuestos incumplimientos:

No haber sido diligente en instar al cumplimiento de las condiciones suspensivas con el fin de obtener la autorización del cambio de uso de suelo por parte del SAG, ni la visación de dicho cambio de uso de suelo por parte de la Municipalidad de La Cruz, ni haber logrado la inscripción de dicho cambios de uso de suelo en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota. Lo que no habría hecho dentro de los 6 meses siguientes a la fecha del otorgamiento de la promesa de compraventa, habiendo transcurrido más de cuatro años desde el otorgamiento de la promesa de compraventa; y

No haber cumplido con la obligación de “haber otorgado prórroga por escrito para el cumplimiento de las condiciones antes señaladas”, según lo que supuestamente expresaría la cláusula QUINTA del Contrato de Promesa de Compraventa sub lite, no obstante haberse encontrado siempre el actor llano, según señala, a cumplir con lo estipulado lo que se probaría o resultaría, según él, del hecho de haber adelantado en pago del precio total de la compraventa, que era de \$34.000.000.-, la suma de \$24.000.000.-

I.-Del pretendido incumplimiento en obtener el cumplimiento o verificación de las condiciones suspensivas pactadas. Señala 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 representada el obtener el cumplimiento o verificación de las referidas condiciones suspensivas positivas casuales, las que dependían de terceros (casuales). Tampoco existe alguna declaración formulada por el actor en orden a que sólo compraría el predio sólo si se obtenía por la demandada el cambio de uso de suelo.

Los incumplimientos imputados a su parte no existen, y ha existido un abuso y exceso interpretativo del actor y/o de su abogado para cumplir con lo ordenado por el tribunal en la resolución de 11 de junio 2020, llegándose al extremo de crear o inventar obligaciones al margen del contrato.

Sostiene, que para desentrañar el alcance de la cláusula QUINTA de la promesa debe acudir a la regla interpretativa del artículo 1484 del Código Civil, que prescribe que las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida y es un hecho sabido o conocido del promitente comprador al momento de contratar que el predio que pretendía comprar tenía un destino agrícola y si realmente hubiere sido la verdadera intención de las partes el que fuera su parte la que se obligaba a obtener el cambio del uso de suelo, se hubiera consignado ello por escrito en la misma promesa, y en términos claros y precisos y no se hizo.

Llama la atención que en el contrato de promesa no se expresó cuál sería la destinación o uso de suelo que debía obtenerse para el predio en cuestión (industrial, comercial, etc.). Tampoco existe mención acerca de qué pretendía desarrollar o instalar en el mismo predio el promitente comprador y le correspondía aclararlo al promitente comprador lo que demuestra que fue quien asumió la tarea de obtener el cambio de uso de suelo, y no a la demandada, pues



«RIT»

Foja: 1

debe aplicarse una segunda regla de interpretación contractual, la del artículo 1566 del Código Civil que prescribe que las cláusulas ambiguas se interpretarán en favor del deudor, si no pueden aplicarse las reglas de interpretación contractual precedentes. Si el demandante tuvo en mente al momento de otorgar el contrato que la demandada resultara obligada a obtener el cambio de uso de suelo por parte del SAG, y la visación municipal del mismo, debió haberlo expresado clara y precisamente, sin embargo, en la cláusula QUINTA nada se dice expresamente en el sentido que ahora señala el demandante en su demanda corregida. Por ello, siguiendo una tercera regla de interpretación del inciso final del artículo 1566 del Código Civil, esta falta de explicación que debía dar el actor en orden a quién debía resultar obligado a obtener o lograr de parte de los terceros señalados SAG, Municipalidad y Conservador el cumplimiento de las condiciones suspensivas, debe interpretarse en su contra.

En los hechos sí fue el actor quien se preocupó de la tramitación ante el SAG en relación al cambio del uso de suelo, su parte firmó las solicitudes y planos que fueron elaborados por profesionales o técnicos contratados por él para tales fines, y que fueron presentados al SAG, 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 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.

Con todo, el problema normativo referido era solucionable si el señor García hubiera estado dispuesto a comprar y a pagar a su parte el terreno faltante para poder cumplir con los requisitos que la normativa exigía, para lo cual las partes debían concordar los nuevos términos de la promesa y modificarla en relación a cosa prometida vender y a su precio, pero el actor nunca prestó su consentimiento para ello, pues pretendía que le regalara o vendiera a precio vil los metros que le faltaban al paño en cuestión para poder obtener el cambio del uso de suelo que requería- y ejercerá en juicio aparte acción por vías de hecho en contra de éste pues en su afán de lograr la aprobación del SAG, ocupó y anexo para sí una franja de terreno de propiedad de su mandante de aproximadamente 800 metros cuadrados, no comprendida en la promesa de compraventa, y procedió a cortar decenas de paltos crecidos que su parte explotaba, causándole un grave daño que debe serle indemnizado.

II.- De la pretendida obligación de su mandante en orden a otorgar por escrito una prórroga del plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas antes analizadas. La realidad de los hechos habla por sí sola y lo hacen las palabras utilizadas por las partes en la cláusula QUINTA del Contrato de Promesa de Compraventa sub lite, que utiliza el vocablo "convengan": "QUINTO: 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, contando desde esta fecha, debiendo otorgarse en esa instancia, o en la prórroga que las partes convengan, por escrito".

Añade, que a la fecha de la demanda, los 6 meses originalmente fijados transcurrieron con creces; de hecho habían transcurrido más de 4 años contados desde el otorgamiento de la promesa y dentro de estos 4 años no existió comunicación alguna en que el actor reclamara a su parte la pretendida obligación de escriturar la prórroga del plazo que equivalía en los hechos y en el derecho a modificar la promesa de compraventa. Y no es argumento válido el dado por el actor, en orden a que esta obligación se probaría de su parte por el simple hecho de haber pagado parte importante del precio de la compraventa prometida al momento de otorgar la promesa, lo que no quiere decir o no puede significar que el actor se encontrara llano a convenir por escrito la prórroga, ahora exigida como si fuere una obligación pura y simple. Sí tendría ese significado, si es que se hubiere escriturado real y claramente tal pretendida obligación en la promesa, lo que no ocurrió, y el actor en los hechos hubiere firmado en notaría una escritura de modificación del plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas ampliándolo, y hubiere intimado a su mandante a concurrir a firmarla. La pretendida obligación de su parte en



«RIT»

Foja: 1

orden a otorgar una prórroga por escrito en relación al plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas, emana de una interpretación antojadiza y arbitraria de la contraparte que está al borde del paroxismo jurídico. En ningún pasaje de la cláusula QUINTA se estableció que su parte estuviera obligada por el mero requerimiento del actor que tampoco existió a prorrogar por escrito el plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas. La prórroga del plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas era una facultad, no un imperativo.

Afirma, que no existe la obligación alegada por el actor en orden a que fuera su representada la que asumió o comprometió la obtención del cambio del uso de suelo por parte del SAG, ni la visación municipal referida, ni la inscripción conservatoria respectiva de aquello; y en el mejor de los casos para el actor de haber existido, no existe incumplimiento culpable que reprocharle. A esta conclusión se llega aplicando no solo la literalidad de las palabras usadas por las partes en el contrato, artículo 1484 del Código Civil, sino que aplicando las dos reglas de interpretación contractual del artículo 1566 invocadas, y la regla del inciso 2° del artículo 1564, todas del Código Civil; o bien porque de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1480 del Código Civil, el cumplimiento de las condiciones suspensivas positivas casuales, además, era imposible por razones normativas objetivas que afectaban al predio prometido vender, por lo que deben reputarse fallidas; y/o porque de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1482 del Código Civil las mismas condiciones suspensivas positivas deben reputarse fallidas, por haber transcurrido con creces el plazo pactado por las partes para que se verificara el cumplimiento de ellas.

En consecuencia, no ha existido incumplimiento resolutorio imputable a su parte.

No existe, o no se da en el caso de autos, el requisito de la "IMPUTABILIDAD" respecto de su representada para generar responsabilidad contractual, y la consecuente obligación de indemnizar perjuicios, en los términos del artículo 1489 del Código Civil invocado por el actor, los que fueron evaluados anticipadamente por las partes en la promesa en una cláusula penal: cláusula SEXTA. No hay obligación de otorgar el contrato prometido, por no haber nacido dicha obligación civil a la vida jurídica, por no haberse verificado o cumplido sin culpa de su representada las condiciones suspensivas positivas casuales descritas en la cláusula QUINTA que dependían de la voluntad de terceros: SAG, Municipalidad de La Cruz, y Conservador de Bienes Raíces de Quillota, todo esto dentro del plazo fijado por las partes, tampoco puede generarse la obligación de indemnizar los perjuicios, evaluados anticipadamente en la suma de 45 millones de pesos en la cláusula SEXTA de la promesa de compraventa.

TERCERO. Demanda Reconvencional. La demandada principal, deduce demanda reconvencional en contra de don PATRICIO ENRIQUE GARCÍA APABLAZA, a fin de que se declare por sentencia definitiva que las condiciones suspensivas positivas casuales establecidas en la promesa de compraventa sub lite 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, otorgado en la notaría de Quillota de don Eduardo Uribe Mutis, en los términos que se expresarán; o en subsidio de la acción anterior, y para el evento de que no se hiciera lugar a ello, demanda la resolución del contrato de promesa de compraventa, y la respectiva indemnización de los perjuicios, todo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil.

- Demanda reconvencional principal, referida a la extinción del contrato de promesa:

Afirma que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1480 del Código Civil, el cumplimiento de las condiciones casuales referidas, era imposible por razones normativas objetivas que afectaban al predio prometido vender, por lo que deben reputarse fallidas y/o de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1482 del Código Civil las mismas condiciones suspensivas positivas casuales, deben reputarse fallidas, por haber transcurrido con creces el plazo pactado por las partes para que se verificara el cumplimiento de ellas.

Expresa que en relación a cómo y quién estaba a cargo del cumplimiento de las condiciones suspensivas, debe estarse a lo dispuesto en los artículos 1484, 1566, ambos incisos, del Código Civil. A la luz de todas las normas legales citadas en los numerales precedentes, concluye que el contrato de promesa de compraventa se extinguió, y por ende, debe procederse



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

a su liquidación, en especial por haberse cumplido o ejecutado parcialmente las obligaciones del contrato de compraventa prometido.

Hace presente, que la moderna doctrina en nuestro país y en el derecho comparado, apuntan en la dirección señalada precedentemente, la que no se satisface apuntando sólo a los efectos restitutorios clásicos de las resoluciones señaladas por la doctrina, construidas a propósito de la acción reivindicatoria. Dejando en claro que no demanda la resolución por incumplimiento contractual imputable al promitente comprador, el hecho de que fallaran las condiciones suspensivas del contrato de promesa de compraventa, genera en todo caso un efecto resolutorio del mismo contrato.

Explica que, en Chile el profesor Carlos Pizarro Wilson, ha estudiado y desarrollado el tema de la liquidación económica del contrato, y señala lo siguiente en su ponencia "Contra el Efecto Retroactivo de la Resolución por Incumplimiento Contractual", presentada en las Jornadas Nacionales de Derecho Civil que tuvieron lugar en la ciudad de Viña del Mar, bajo la organización de la Universidad Adolfo Ibáñez, en el año 2011 (publicada en "Estudios de Derecho Civil Tomo VII", Editorial Legal Publishing, primera edición, año 2012, página 4549 y ss.): *"Si bien la doctrina mayoritaria ha estimado y entendido el efecto resolutorio en términos de estricta retroactividad, es conveniente controvertir dicha idea y asignarle al efecto resolutorio una función más modesta y circunscrita que refiere sólo a la liquidación del contrato, la cual puede manifestarse en términos extintivos, de las obligaciones pendientes o restitutorios, para aquellos casos en que se haya ejecutado de manera total o parcial el contrato"* (Ob.. Cit. página 450). Como señala el profesor Pizarro Wilson, el ideario decimonónico de los efectos de la resolución conduce a que es necesario que las partes sean restituidas al estado anterior a contratar, recibiendo aplicación las normas de las prestaciones mutuas establecidas para la acción reivindicatoria. Lo anterior, es consecuencia de que nuestro derecho continental desde antiguo estima que pronunciada la resolución del contrato, ésta retrotrae a las partes al estado anterior a la celebración del contrato, generándose la extinción de éste último, al igual que acontece con los efectos de la nulidad judicialmente declarada según lo dispone el artículo 1687 del Código Civil.

En este orden de ideas, y atendido que el contrato de promesa de compraventa, preparatorio de la compraventa prometida, no es un contrato de tracto sucesivo, en los que resulta imposible hacer desaparecer aquello que ya se ha ejecutado; y atendido que las partes ya adelantaron en gran medida, en su virtud, el cumplimiento las obligaciones que asumirían por el contrato de compraventa prometido, entrega de la cosa y pago de gran parte del precio de venta, su representada debe hacer devolución de la parte del precio adelantado por la contraria (24 millones de pesos), y la demandada reconvenzional no sólo debe hacer devolución del predio -lo que no tiene naturaleza indemnizatoria, véase Ob. Cit. pág. 459; sino que debe además abonar el valor del uso y goce del mismo, que ha hecho desde a lo menos desde el 09 de marzo de 2016 a la fecha, pues la entrega de la propiedad según la cláusula DECIMA de la promesa ya se había hecho al momento de su otorgamiento. En caso contrario, se produciría claramente un desequilibrio económico y un enriquecimiento sin causa de una parte en desmedro de la otra.

En este caso no tendría aplicación la cláusula penal estipulada en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, pues no estaríamos frente a un incumplimiento culpable o resolutorio, sino que a los efectos de la caída o fallo de las condiciones suspensivas pactadas, que dependían de terceros, las que no se verificaron dentro del plazo contractual estipulado por las partes (6 meses desde el otorgamiento de la misma promesa), y que trae aparejado el efecto resolutorio de la obligación de otorgar el contrato de compraventa prometido. Por ello, su parte encargó un estudio de valorización del referido uso a una experta de la zona, la Ingeniero Agrónoma y Tasadora, doña Marianela Carvallo Ceroni, quien informa que el uso y goce del predio por parte del demandado reconvenzional hasta esta fecha debe ser valorado en la suma equivalente en moneda de curso legal a UF 1.987,2 (mil novecientas ochenta y siete coma dos unidades de fomento), a razón de UF 496, 8 por año, cantidad que asciende a esta fecha a la suma de \$ 57.035.104.- (cincuenta y siete millones treinta y cinco mil ciento cuatro pesos).

Indica que doña Marianela Carvallo Ceroni señala lo siguiente en el mismo INFORME: Valorización comercial para definir valor renta o canon arriendo del bien analizado en el



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

contexto de mercado actual. Se realiza análisis comparativo de acuerdo a su ubicación, acceso, uso y explotación actual, resultando el precio más probable en un mercado abierto, en el momento de la tasación. En la valorización solo se considera el recurso suelo, y no se incluyen las construcciones e instalaciones sobre el casco.

Las referencias consultadas corresponden a terrenos de uso industrial o agroindustrial, con y sin construcciones, fuera de las zonas urbanas de las comunas a las que pertenecen. Los valores muestran una dispersión que considera emplazamiento, disponibilidad de luz y agua, complejidad de las construcciones. También se observa que terreno de menor cabida alza fuertemente su canon de arriendo por m², quedando fuera del rango normal para el promedio de las muestras. Se obtiene un índice promedio de 0,02 uf/m².

El analizado se valoriza por su uso agroindustrial. Se considera que el uso alternativo queda circunscrito a este ámbito, siendo reducida la posibilidad de otro uso. Factores favorables para determinar canon de arriendo dicen relación con su emplazamiento, accesibilidad y cercanía a centro urbano, se considera también disponibilidad de luz trifásica como parte de los servicios incluidos.

El valor de arriendo determinado se ajusta por debajo del promedio de las muestras, debido a que estas consideran tanto el casco como las instalaciones. Por el contrario, la propiedad analizada solo considera en la valorización el valor del suelo y el acceso a luz trifásica, dejando fuera de este valor las construcciones existentes. ”

Y concluye la misma señora Carvallo Ceroni en su mismo Informe que una renta de arrendamiento anual que su representada pudo obtener por el predio objeto de la promesa de Compraventa sería de UF 496,8:

Terreno				
Item	Superficie (m ²)	Canon arriendo (UF/m ²)	Canon total (UF)	Canon Anual total (UF)
Porción Lote B1	3.450	0,012	41,40	496,8
Total	3.450		41,40	496,8

- En consecuencia, por los 4 años que han transcurrido desde la firma del contrato de promesa de compraventa de 09 de marzo de 2016 la valorización del uso y goce del predio por parte del demandado reconvenional asciende a la suma equivalente a UF 1.987,2 (mil novecientas ochenta y siete coma dos unidades de fomento), que a la fecha ascienden a \$57.035.104.-

II.- DEMANDA SUBSIDIARIA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

Indica en primer lugar, que el demandado reconvenional al corregir con fecha 12 de junio de 2020 su demanda, señaló que la cláusula en que se consignarían las obligaciones contractuales incumplidas por su representada sería la cláusula QUINTA de la Promesa de Compraventa, agregando: “La Cláusula Quinta del Contrato Prometido, señala de manera expresa que el contrato de promesa se encuentra sujeto a una condición, pero por sobre todo a un plazo.... ”. De lo expresado, se comprueba lo señalado por esa parte al interponer su excepción dilatoria, pues claramente el apoderado de la contraria yerra al confundir “condición suspensiva” con “plazo suspensivo”.

Precisa que las partes de este juicio en el contrato de promesa no pactaron dos modalidades de las cuales pendía el nacimiento de la obligación de otorgar el contrato de compraventa prometido, sino que pactaron sólo un tipo de modalidad: condiciones suspensivas positivas casuales (arts. 1479, 1474 y 1477 del Código Civil). No pactaron un plazo suspensivo en los términos de los artículos 1494 y siguientes del Código Civil. Lo que sí hicieron, y que es distinto a lo que la contraria pretende con su afirmación de la referencia, fue acordar que el cumplimiento de las mismas condiciones expresadas en la cláusula QUINTA debía verificarse dentro de un plazo determinado (6 meses contados desde el otorgamiento del contrato de promesa).



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNMCN

Foja: 1

Por otra parte, de la sola lectura de la cláusula QUINTA de la promesa de compraventa, queda de manifiesto que en ningún pasaje de la misma cláusula quedó establecido que fuera obligación de su representada el obtener el cumplimiento o verificación de las condiciones suspensivas estipuladas para que naciera a la vida jurídica la obligación de otorgar el contrato de compraventa prometido, las que dependían de la voluntad de terceros (condición casual de acuerdo al artículo 1477 del Código Civil). Tampoco existe referencia en ninguna otra cláusula de la misma promesa de compraventa de su representada haya hecho alguna declaración en orden a que se obligaba a obtener el cambio de uso de suelo del predio en cuestión (que era y es agrícola). Tampoco existe alguna declaración formulada por el actor en orden a que sólo compraría el predio si se obtenía por su representada el cambio de uso de suelo.

Por el contrario, era un hecho sabido o conocido por el demandado reconvenional, al momento de otorgar el contrato de promesa de compraventa, que el predio que pretendía comprar tenía un destino agrícola. Por ello, si es que realmente fuere cierto que la clara intención de las partes fue que su representada se obligó a obtener el referido cambio del uso del suelo ante el SAG, con la posterior aprobación municipal respectiva, se hubiera consignado en términos claros y precisos en la misma promesa, lo que no ocurrió.

Sostiene que llama la atención que tampoco se expresó cuál sería la destinación que debía darse al predio en cuestión (industrial, comercial, etc.). Tampoco existe mención que pretendía el promitente comprador instalar o desarrollar en el mismo predio. A quién le correspondía hacer esta aclaración o precisión es obviamente al promitente comprador. Lo anterior, demuestra claramente que fue este último quién asumió la tarea de obtener el cambio de uso de suelo, y no su representada.

Precisa que los ripios con los que se encontró el promitente comprador para que el SAG autorizara el cambio de uso de suelo, eran fácilmente soslayables, si el demandado reconvenional señor García hubiera estado dispuesto a comprar y a pagar a su mandante el terreno faltante para poder cumplir con los requisitos que la normativa exigía para el cambio de uso de suelo. Para ello, debía modificarse la promesa de compraventa. Pero, el señor García no estuvo dispuesto a ello, pues nunca estuvo dispuesto a concordar con su mandante la compra y pago del precio por los metros que le faltaban al paño donde quería desarrollar sus actividades, y que le fueron exigidos por el SAG para hacer viable el cambio de uso de suelo.

De esta forma, para el fallo de la acción subsidiaria de resolución, invoca las siguientes reglas de hermenéutica contractual: En primer lugar invoca la cláusula de interpretación del artículo 1484 del Código Civil, la que prescribe: “Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida.”

En segundo término, invoca la regla de interpretación contractual del inciso 1° del artículo 1566 del Código Civil, la que prescribe que las cláusulas ambiguas se interpretarán en favor del deudor, si no pueden aplicarse las reglas de interpretación contractual precedentes, por lo que debe interpretarse la cláusula QUINTA del contrato en favor de su representada, y debe entenderse que la obtención del cambio de uso de suelo estaba a cargo de la promitente compradora.

En tercer lugar, invoca la regla de interpretación contractual del inciso final del artículo 1566 del Código Civil, pues la falta de explicación, en orden a quién se obligaba a obtener o lograr de parte de los terceros señalados en la misma cláusula QUINTA (SAG, Municipalidad y Conservador) el cumplimiento de las referidas condiciones suspensivas, debe interpretarse en contra del promitente comprador pues a él le era exigible dar la referida explicación. En efecto, si el demandado reconvenional tuvo en mente que su representada resultara obligada en la promesa en relación a obtener el cambio de uso de suelo por parte del SAG, y la visación municipal del mismo, debió haberlo expresado claramente en la promesa. Sin embargo, en la cláusula QUINTA nada se dice expresamente en el sentido señalado por el demandado reconvenional en su demanda principal. Nada se dice siquiera acerca de cuál sería el destino que se pretendía por el actor obtener. Tampoco nada se dice en ninguna otra cláusula.



«RIT»

Foja: 1

En consecuencia, y resultando que el demandado reconvenional no cumplió dentro del plazo de 6 meses, contados desde el 09 de marzo de 2016, con la obtención del cambio de uso de suelo por parte del SAG respecto del inmueble objeto de la promesa de compraventa, ni con la visación del mismo cambio de uso de suelo por parte de la I. Municipalidad de La Cruz, ni tampoco con la inscripción de la misma circunstancia en el Conservador del Bienes Raíces de Quillota, y habiendo transcurrido más de 4 años desde el otorgamiento de la misma promesa de compraventa, su incumplimiento es patente y manifiesto, de acuerdo a señalado y a las reglas de interpretación contractual citadas, por lo que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, debe declararse la resolución del contrato de promesa de compraventa de fecha 09 de marzo de 2016, reducido a escritura pública en esa fecha en la notaría Uribe de esta ciudad.

Hace presente que, su representada al momento de firmar el contrato de promesa, ya había hecho entrega en forma anticipada del predio objeto de la misma promesa al demandado reconvenional. El predio prometido vender, fue entregado incluso con anterioridad al 09 de marzo de 2016 (cláusula DECIMA de la Promesa). Por ello, el promitente comprador, demandado reconvenionalmente, tiene en su poder el predio en cuestión, y lo explota comercialmente desde a lo menos 4 años y 4 meses aproximadamente al amparo de la promesa de 09 de marzo de 2016. Con todo, lo hace al margen de la legalidad, pues el uso del mismo predio es agrícola, y en él tiene construidas importantes instalaciones de packing de frutas, infringiendo la normativa legal, razón por la cual ha sido sancionado por la autoridad administrativa, y por ello la DOM de la I. Municipalidad de La Cruz no puede recibir las construcciones levantadas por él.

El demandado reconvenional al momento de otorgar el contrato de promesa de compraventa de 09 de marzo de 2016, adelantó a su representada la suma de \$24.000.000.- (veinticuatro millones de pesos), quedando solo como saldo a pagar del precio de compraventa acordado, la suma de \$10.000.000.- (diez millones de pesos).

Además, demanda la indemnización de los perjuicios que le ha ocasionado el demandado reconvenional con su incumplimiento culpable, de conformidad a lo pactado en la cláusula SEXTA de la promesa, en la cual avaluaron convencional y anticipadamente los perjuicios de sus incumplimientos en la suma de \$ 45.000.000.-, por lo que respecto a esta acción subsidiaria, su representada estará a lo pactado en la misma cláusula penal.

CUARTO. Réplica demanda principal. La actora principal ratifica todos y cada uno de los argumentos de hecho y de derecho expuestos en la demanda de inicio.

Señala además, que el principio rector en materia contractual y cumplimiento de estos es la buena fe, consagrado en el artículo 1546 del Código Civil que dispone: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”.

Hace presente que, el máximo Tribunal ha señalado lo siguiente a este respecto: En lo que se refiere a la buena fe contractual, es decir, al deber de honestidad que pesa sobre las partes al contratar, contenida en el artículo 1546 del Código Civil, puede afirmarse que los individuos que acuerdan determinada relación contractual deben prever, en su fuero interno, que ella producirá los efectos propios y usuales que engendra normalmente una relación semejante, y esto es la bona fides” (Corte Suprema, 26/09/2007, Rol: 4003-2005, N° LegalPublishing: 37365).

Bajo esta norma legal rectora en materia contractual, se debe remitir a la verdadera voluntad e intención que tuvieron las partes al momento de contratar, teniendo por tanto plena aplicación en el caso de marras el artículo 1560 del Código Civil que dispone: “Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estar a ella más que a lo literal de las palabras”. Así, las partes acordaron celebrar un contrato de compraventa de bien raíz, pactando el precio de éste, la forma que éste contrato se celebraría y las condiciones para celebrar el contrato definitivo de compraventa.

Refiere que, el artículo 1793 del Código Civil dispone: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio”. De acuerdo a lo expuesto, las parte recogiendo sus intenciones y su voluntad en el contrato de promesa objeto de juicio, acordaron que el precio de la compraventa prometía sería la suma de



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNMCN

Foja: 1

\$34.000.000, y que de acuerdo a la naturaleza del contrato prometido, su mandante pagó la suma de \$24.000.000 en forma anticipada, al contado y en dinero efectivo, declarando el demandado haberlo recibido a su entera conformidad y satisfacción. Con lo expuesto y lo declarado en el contrato de promesa de compraventa, queda claro y acreditado que su representado cumplió de buena fe su obligación contractual, que fue la de pagar por adelantado la suma de \$24.000.000, y el saldo de \$10.000.000 lo pagaría al momento de celebrar el contrato de compraventa prometido.

La obligación del demandado en su calidad de promitente vendedor era precisamente la de dar o entregar la cosa vendida, y dicha entrega estaba condicionada a lo acordado de consuno por las partes en la cláusula Quinta del contrato de promesa que señala: "QUINTO: 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, contando desde esta fecha, debiendo otorgarse en esa instancia, o en la prórroga que las partes convengan, por escrito". De acuerdo a la citada cláusula, de acuerdo a la naturaleza del contrato prometido, buena fe contractual, y la real intención de las partes, era obligación del demandado el obtener el cambio de uso de suelo autorizado por el SAG, visado por la Ilustre Municipalidad de La Cruz y su respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, ya que es él quien tenía la obligación de entregar la cosa que se prometió vender en los términos acordados.

La obligación de obtener el cambio de uso de suelo autorizado por el SAG, visado por la Ilustre Municipalidad de La Cruz y su respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota debía cumplir en el plazo de 6 meses contados desde el día 09 de Marzo 2016, es decir, tenía que dar cumplimiento a dicho obligación a más tardar el día 09 de Septiembre de 2019, pero tal hecho lamentablemente no ocurrió, hasta la fecha, dando cuenta la negligencia absoluta de la demandada de no cumplir con el contrato de promesa celebrado.

Siguiendo la línea argumentativa y en relación al artículo 1560 del Código Civil, en cuando al cumplimiento de la condición pactada por las partes en la cláusula quinta del contrato de promesa, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 1483 inciso 1° del Código Civil, que dispone: *"La condición debe ser cumplida del modo que las partes han probablemente entendido que lo fuese, y se presumirá que el modo más racional de cumplirla es el que han entendido las partes"*. De acuerdo a todo lo expuesto precedentemente, queda claro que las partes entendieron por la naturaleza del contrato prometido, que el que debía cumplir la condición pactada en la cláusula quinta dentro del plazo de 6 meses era precisamente el promitente vendedor, es decir, la demandada de autos, ya que era ella en su calidad de promitente vendedora y futura vendedora, entregar la cosa, en el caso sub lite el Lote B 8 ubicado en el sector de Pochochay, comuna de La Cruz, a su representado en los términos acordados en la cláusula referida.

Argumenta que, la contraria en una interpretación torcida del contrato de promesa sostiene que no estaba obligada a realizar las gestiones para obtener el cambio de uso de suelo autorizado por el SAG, visado por la Ilustre Municipalidad de La Cruz y su respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, incluso sostiene que de acuerdo al artículo 1566 del Código Civil, la cláusula quinta debería interpretarse en su contra, o sea, él estaba a obligado a cumplir las condiciones en ellas pactadas, es decir, la hermenéutica legal, establece que el contrato objeto de interpretación debe producir efectos jurídicos. Tal interpretación de las normas y del contrato es absolutamente improcedente, contrario a la buena fe contractual y a las normas propia de interpretación, ya que la contraria olvida que la única persona que puede solicitar el cambio de uso de suelo de un bien raíz ante el SAG y ante la Dirección de Obras de alguna Municipalidad es el dueño, es decir, demandada, y no su representado, ya que si hubiese sido su obligación, en el contrato de promesa debió existir una cláusula en la cual la demandada le otorgara un mandato a su mandante para efectos de representar ante el SAG y la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Cruz, o en otro instrumento, cláusula o instrumento que no existe y que endosara dicha obligación, motivo por el cual la interpretación de la contraria resulta ser torcida con el única fin de burlar la responsabilidad contractual ante su actuar negligente.



«RIT»

Foja: 1

Precisa que, el artículo 1566 en su inciso 1° primera parte, señala expresamente: “No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación...”, es decir, que dicha norma es aplicable únicamente en el evento que no se puede aplicar las normas anteriores para interpretar los contratos, y en el caso de marras y como se expuso latamente, se puede interpretar de acuerdo a las normas del artículo 1560, en relación al artículo 1546, 1483 y 1793 del Código Civil.

Afirma que, la interpretación torcida que hace la contraria al contrato de promesa que lo vincula con su mandante tiene como finalidad la de burlar y evadir intencionalmente la responsabilidad contractual, ya que sabe perfectamente que el día 10 de Septiembre del año 2016 se constituyó en mora, al no haber dado cumplimiento a su obligación contraída en la cláusula quinta en su calidad de dueña del predio que se prometió vender, ya que el plazo de 6 meses no fue prorrogado por las partes, pues jamás se suscribió por escrito ninguna prórroga, por lo que durante este tiempo, la única intención de la contraria era que se cumplieran los plazos de prescripción extintiva, dando cuenta así, su actuar de mala fe, a diferencia de su representado que su actuar claramente ha sido de buena fe, más aún cuando a vista y paciencia de la demandada principal su mandante ha efectuado mejoras en el inmueble, incrementado el valor de éste. Con todo lo expuesto, es evidente a todas luces el incumplimiento contractual de la demandada, por lo que surge la responsabilidad consagrada en el artículo 1547 del Código Civil, y así lo ha señalado también la Excelentísima Corte Suprema en fallo de fecha 08/07/2010, Rol: 1908-2010, N° LegalPublishing: 4507, que señaló lo siguiente: *“La responsabilidad contractual proviene del incumplimiento de un contrato y consiste en indemnizar los perjuicios resultantes de la infracción. Supone esta responsabilidad un vínculo jurídico previo preexistente entre el autor del año y la víctima del mismo; la violación de esta obligación genera la responsabilidad. Que, de este modo, el deudor es responsable cuando incurre en el grado de culpa que corresponde de acuerdo a la naturaleza del contrato. Por consiguiente, tratándose del ámbito de la responsabilidad contractual, el acreedor debe simplemente probar la existencia de la obligación, y dado que el incumplimiento se presume culpable toca el deudor para exonerarse de responsabilidad acreditar que ha cumplido la debida diligencia o cuidado o dicho de otro modo, corresponde al demandado acreditar el cumplimiento correlativo de sus obligaciones, así como haber empleado en su cumplimiento el gado de diligencia o cuidados debidos”*. A este respecto, las partes de consuno pactaron una cláusula penal de acuerdo al artículo 1535 del Código Civil, y que la define como *“..aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal”*.

Agrega que, en mérito de lo expuesto y ante el incumplimiento de las obligaciones propias del contrato por parte de la demandada, es que nace su responsabilidad y le resulta por tanto aplicable la cláusula penal, y por tanto hacer efectivo pago del monto pactado como cláusula penal, esto es, la suma de \$45.000.000.-

QUINTO. Contestación demanda reconvenzional. Contestando la demandada reconvenzional solicita el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas.

Afirma que se está frente a otra interpretación torcida de la contraria, ya que el contrato prometido no se cumplió debido a la negligencia de la contraria en cumplir con su obligación contraída en el contrato de promesa de fecha 09 de Marzo de 2016, como expuso en lo principal de esa presentación, y que por principio de economía procesal da por íntegramente reproducido, como asimismo da por íntegramente reproducido los expuesto en la demanda de inicio.

La contraria con su demanda reconvenzional, lo que intenta derechamente es aprovecharse y beneficiarse de su propio dolo, ya que producto de su actuar negligente es que el contrato de promesa no se cumplió, y no por el actuar de su mandante.

Manifiesta que su representado, actuó siempre de buena fe, cumpliendo con sus obligaciones contractuales, y por tanto, lo que pretende la contraria con su acción reconvenzional es aprovecharse de las mejoras que su representado ha efectuado en la propiedad, ya que como consta en el propio contrato de promesa a su mandante se le hizo entrega de la propiedad, y bajo la convicción de que celebraría el contrato prometido, es que ha efectuado mejoras en la propiedad, respecto de la cual la contraria pretende aprovecharse y beneficiarse económicamente, y así enriquecerse sin justa causa.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

La acción reconvenzional deducida resulta ser peregrina y carente del sentido común al que apelaba, entre otros, el profesor Victorio Pescio Vargas, en su Manual de Derecho Civil, debiendo ser rechazada, ya que en ningún caso se puede considerar a su representado como deudor, ya que jamás ha estado en mora, por lo que resulta improcedente pretender que su mandante deba indemnizar por el uso y goce de la propiedad, considerando que tampoco la propiedad ha sido entregada en virtud del derecho real de usufructo a título oneroso, sino que fue entregado en virtud de un contrato de promesa que no se cumplió por la negligencia de la actora reconvenzional.

SEXTO. Dúplica. La demandada principal evacua el trámite de la dúplica dando por reproducido y reiterado todo lo expuesto en el escrito de contestación.

En primer lugar invoca la cláusula de interpretación del artículo 1484 del Código Civil, la que prescribe: "Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida."

En segundo término, invoca la regla de interpretación contractual del inciso 1° del artículo 1566 del Código Civil, la que prescribe que las cláusulas ambiguas se interpretarán en favor del deudor, si no pueden aplicarse las reglas de interpretación contractual precedentes;

En tercer lugar, invoca la regla de interpretación contractual del inciso final del artículo 1566 del Código Civil, pues la falta de explicación referida, en orden a quién se obligaba, debe interpretarse en contra del promitente comprador pues a él le era exigible dar la referida explicación.

Afirma que, aplicadas la reglas de hermenéutica contractual señaladas a este caso, resulta que no existe la obligación alegada por el actor, en orden a que fuera su representada la que asumió o comprometió la obtención del cambio del uso de suelo por parte del SAG (tercero ajeno al contrato de promesa sub lite), ni tampoco la visación municipal referida, ni la inscripción conservatoria respectiva de aquello (todos terceros); y en el mejor de los casos para el actor de haber existido dicha obligación, no existe incumplimiento culpable que reprocharle. A esta conclusión se llega aplicando no solo la literalidad de las palabras usadas por las partes en el contrato (artículo 1484 del Código Civil), sino que aplicando las dos reglas de interpretación contractual del artículo 1566 invocadas, y la regla del inciso 2° del artículo 1564, todas del Código Civil; o bien de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1480 del Código Civil, el cumplimiento de las condiciones suspensivas positivas casuales referidas, además, era imposible por razones normativas objetivas que afectaban al predio prometido vender, por lo que deben reputarse fallidas; y/o que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1482 del Código Civil las mismas condiciones suspensivas positivas deben reputarse fallidas, por haber transcurrido con creces el plazo pactado por las partes para que se verificara el cumplimiento de ellas.

Sostiene, que no ha existido incumplimiento resolutorio imputable a su parte, ya que no existe o no se da en el caso de autos el requisito de la "imputabilidad" respecto de su representada para generar responsabilidad contractual y la consecuente obligación de indemnizar perjuicios, en los términos del artículo 1489 del Código Civil invocado por el actor (perjuicios que fueron avaluados anticipadamente por las partes en la promesa en una cláusula penal: cláusula SEXTA).

El remedio elegido por el actor, cumplimiento forzado del contrato de promesa e indemnización de perjuicios no puede prosperar, porque para que ello ocurriera sería necesario la verificación de dos requisitos que no se dan en la especie: La existencia de una obligación actualmente exigible; y un incumplimiento culpable de la misma por parte de su mandante.

Refuta al escrito de réplica señalando que, queda claro que la demandante no se hace realmente cargo de las consideraciones antes señaladas, y para soslayar la falta de argumentos refutatorios acude a lo único a que podía echar mano en el cajón de sastre de la buena fe (artículo 1546 del Código Civil). Lo mismo ocurre, por ejemplo, cuando se trata de justificar el cambio del equilibrio económico del contrato al no contemplar nuestra legislación la teoría de la Imprevisión. Luego, cita el artículo 1793 del Código Civil, lo que demuestra su clara desorientación, pues el contrato no es una compraventa, sino que un contrato de promesa, preparatorio de una compraventa que no llegó a otorgarse por haber fallado las condiciones suspensivas pactadas en la misma promesa.

Expresa que el artículo 1554 del Código Civil señala cuáles son los requisitos del contrato de promesa, no estableciendo como requisito el que se pague la totalidad del precio del contrato



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

de compraventa prometido, o una gran parte de él. Por lo tanto, lo señalado a este respecto por la demandante es del todo desafortunado.

Igualmente desafortunada es la invocación del artículo 1548 del mismo código, ya que tampoco es obligación del contrato de promesa la de entregar o dar alguna cosa. La obligación que se contrae por el contrato de promesa es la de otorgar el contrato prometido en la época fijada para tal efecto en él nada más.

Esta grave confusión jurídico conceptual se aprecia en afirmaciones que se hacen también en la réplica en el sentido de que como según la contraria su representada era quien debía entregar la cosa prometida vender, ella a su juicio era quien estaba a cargo del cumplimiento de las mismas condiciones. Esto es equivocado. Una cosa es que su representada era quien debía firmar los documentos para que se tramitara el cambio de uso de suelo ante el SAG, y una cosa distinta es que haya comprometido el éxito de dicha gestión que dependía de un tercero, lo que no hizo por cierto. Con todo, quien estuvo a cargo de la tramitación en los hechos, fue el demandante con la colaboración de su representada, pero no tuvo éxito por razones de índole normativa en cuanto a la superficie del predio en cuestión que tenía una superficie menor a la exigida por la normativa, las que implicaron su rechazo.

Esto era fácilmente solucionable si el actor hubiere estado dispuesto a comprar a su representada lo que faltaba para completar los 5.000 metros cuadrados que exigía la normativa. Pero nunca estuvo dispuesto a pagar nada más. Por el contrario, actuando por vías de hecho y en forma arbitraria e ilegal se tomó cerca de 800 metros cuadrados de su representada, pero le siguieron faltando metros para completar los 5000 metros cuadrados.

A la luz de lo señalado, es claro que existen confusiones conceptuales graves de su contradictor, pues no distingue correctamente entre el contrato de promesa y el de compraventa. Que se otorgue un contrato de promesa de celebrar un contrato de compraventa, no transforma a la promesa en una compraventa como suponen las afirmaciones de la contraria en su réplica.

Indica que, todo lo señalado en su contestación en orden a que del tenor literal de la cláusula Quinta del contrato de Promesa, y por aplicación de las reglas de hermenéutica contractual invocadas, no puede colegirse que su representada haya resultado obligada a obtener el cambio de uso de suelo. Y aunque estimare lo contrario, igualmente debe resolverse por el rechazo de la demanda de autos, pues fallaron las condiciones suspensivas, positivas y casuales, establecidas en la cláusula Quinta, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1480 y 1482 del Código Civil.

Las confusiones conceptuales siguen en la réplica, su representada no se encuentra en mora desde el 10 de septiembre de 2016, como afirma equivocadamente. El N° 1 del artículo 1551 del Código Civil que invoca la contraria no es aplicable en la especie, pues este refiere a obligaciones sujetas a la modalidad plazo. Sin embargo, la obligación de otorgar el contrato prometido estaba sujeta a la modalidad condición.

SÉPTIMO. Réplica demanda reconvenzional. La demandada principal de autos, evacúa el trámite de la réplica de la demanda reconvenzional, dando por reproducido todo lo expresado en esta última.

Hace presente que, en primer lugar, de acuerdo a lo dispuesto en el N° 3 del artículo 1551 del Código Civil, el demandado reconvenzional sí está en mora, y lo está desde que fue notificado por el estado diario del día 25 de junio de 2020 (folio 25) del traslado conferido respecto de la demanda reconvenzional.

Sostiene que sí puede ser condenado en la demanda subsidiaria de resolución de contrato de promesa con indemnización de perjuicios, si se dan todos los supuestos de la responsabilidad contractual.

Agrega que el pago de cláusula penal demandada en relación a la demanda subsidiaria de resolución, no tiene nada que ver con el uso del predio que ha hecho el señor García durante más de 4 años. La cláusula penal está establecida objetivamente para el incumplimiento contractual, y la parte que la invoca está liberada de probar perjuicios.

Precisa que, queda claro que la contraria ha confundido, además de todo lo señalado precedentemente, lo referido a los perjuicios de la cláusula penal, de la acción subsidiaria, con lo pedido por su parte en su demanda reconvenzional principal, por la cual solicitó a este tribunal, que declare por sentencia definitiva que el contrato de promesa de compraventa se extinguió al fallar las condiciones suspensivas, positivas y casuales, pactadas en la cláusula Quinta para su



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

otorgamiento, todo lo anterior a la luz de los artículos 1480 y 1482 del Código Civil, por lo que se concluye pidiendo la liquidación económica del contrato de promesa de compraventa de fecha 09 de marzo de 2016.

Finalmente refiere que, por el hecho de que fallaran las condiciones suspensivas pactadas en el contrato de promesa de compraventa, al declararse aquello, se generará un efecto resolutorio del mismo contrato, y atendido que las partes ya adelantaron en gran medida el cumplimiento las obligaciones que asumirían por el contrato de compraventa prometido (entrega de la cosa y pago de gran parte del precio de venta), su representada debe hacer devolución de la parte del precio adelantado por la contraria (24 millones de pesos), y la demandada reconvenzional no sólo debe hacer devolución del predio (lo que no tiene naturaleza indemnizatoria, sino que debe además abonar a su mandante el valor del uso y goce del mismo, que ha hecho desde a lo menos desde el 09 de marzo de 2016 a la fecha. En caso contrario, se produciría claramente un desequilibrio económico y un enriquecimiento sin causa de una parte en desmedro de la otra.

OCTAVO. Dúplica en demanda reconvenzional. La demandada reconvenzional evacua el trámite de la dúplica en los siguientes términos:

Manifiesta, que la contraria hace mención en su réplica de la escueta contestación a la demanda reconvenzional, hecho que es efectivo, pero es escueta ya que demuestra el correcto ejercicio del derecho, como también, no se requiere en ningún caso presentar contestaciones de gran extensión ante una acción que solo trata de beneficiarse de su propio dolo.

La actora ejerce una acción indemnizatoria basada ante el incumplimiento de sus propias obligaciones contractuales, ya que si no se pudo celebrar el contrato de compraventa prometido, fue única y exclusivamente por su actuar negligente en el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Prueba de lo anterior, es que el contrato objeto de juicio da cuenta que su representado dio íntegro cumplimiento a sus obligaciones, es más, en su actuar de buena fe contractual, es que inclusive efectuó pago parcial del precio de la compraventa prometida, pagando la suma de \$24.000.000.-

Añade que posteriormente, inclusive su representado hizo pago del saldo del precio de la compraventa a la demandante reconvenzional, es decir, le hizo pago de la suma de \$10.000.000, por lo que hizo pago íntegro del precio de la compraventa prometida, además, la contraria sostiene en su tesis de defensa, que se invoca la manoseada buena fe contractual, los que manosean y han manoseado la buena fe contractual han sido aquellos que han actuado de mala fe o tratan de beneficiarse de su propio dolo, y en el caso de marras, el actuar de su representado ha sido siempre de buena fe, a tal punto y con la convicción que algún día llegaría ser dueño del inmueble que se prometió venderle la contraria, es que pagó íntegramente el precio de la misma.

Hace presente, que la cláusula Quinta del contrato prometido señala como condición para la celebración del contrato de compraventa el cambio de uso de suelo, y claramente dicha obligación recaída en el promitente vendedor, ya que el contrato prometido es un contrato de compraventa, y por tanto, la obligación de entregar la cosa en el estado que fue prometido recae en el promitente vendedor. Así, el obligado al cambio del uso de suelo era el prominente vendedor, ya que él es el único y exclusivo dueño, y el único que lo pudo haber efectuado es él o a través de un mandatario, por lo que si se aplica el artículo 1484 del Código Civil, el único obligado a cumplir con la condición era precisamente la contraria, y no su representado.

Afirma, que la contraria efectuó las gestiones ante los organismos y/o autoridad competente, quienes hicieron observaciones a la solicitud de cambio de suelo, una de ellas es que el Loteo no contiene el acceso requerido, observaciones que eran del todo subsanables, pero que la demandante reconvenzional y demandada principal no subsanó. Por lo expuesto, la contraria yerra en su fundamentación jurídica del artículo 1480 del Código Civil, ya que la condición pactada en la cláusula quinta del contrato de promesa en cuestión es posible de cumplir, por lo que tal norma resulta ser inaplicable en el caso de marras, respecto a esta norma, nuestro máximo Tribunal, al contrario de lo planteado por la contraria, señaló lo siguiente: *“En caso de*



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

estipular una modalidad consistente en la condición de celebrar una compraventa luego de transcurrido el plazo de un año contado desde la obtención de la autorización del organismo competente, la condición se encuentra fallida desde, que por derogación legal, aquél ha perdido las facultades en que se fundaría su acto (...) Así, la condición a que se ha hecho referencia se encuentra fallida ya que se ha hecho imposible su acaecimiento y, dado que de este caso dependía el nacimiento del derecho a exigir el cumplimiento de la promesa, el actor está demandando un derecho que no tiene, por lo que procede rechazar su demanda". (Corte Suprema, 08/07/2010, Rol: 5561-2008, N° LegalPublishing: 45090). De acuerdo a la sentencia citada, es claro que la norma que invoca la contraria es inaplicable en el caso de marras, ya que posterior a la firma del contrato de promesa, no existió ninguna derogación legal que impidiera el cumplimiento de la condición, quedando en evidencia el actuar negligente de la contraria, o incluso su actuar doloso, en el incumplimiento de su obligación con el fin de pedir la resolución de contrato con indemnización de perjuicio, o bien, la liquidación del contrato que demanda.

Precisa que, en el caso de marras resulta ser aplicable el artículo 1481 inciso 2° del Código Civil, que dispone: *"Con todo, si la persona que debe prestar la asignación se vale de medios ilícitos para que la condición no pueda cumplirse, o para que otra persona de cuya voluntad depende en parte su cumplimiento, no coopere a él, se tendrá por cumplida".* Así, en el caso de marras, la condición en este caso, se piensa como una obligación, por tanto ha de considerarse las consecuencias que tendría su incumplimiento. En tal caso, ciertas condiciones involucran deberes para el deudor. Y en caso de no cumplirla se puede extender al campo del cumplimiento ficto de la condición para acoger dichos incumplimientos. También probablemente, más acorde con la regulación de dicho cumplimiento, en nuestro derecho sea entender que se trata de obligaciones cuya fuente se encuentra en el contrato y que por lo tanto su incumplimiento activa el régimen de remedios propios del incumplimiento contractual.

Otra posibilidad es que se trate de un cumplimiento ficto; otra es que el artículo 1546 del Código Civil permita incorporar una obligación diversa de aquella característica del contrato de promesa, cuyo incumplimiento - al margen de que la condición pudiera estar fallida- genera las consecuencias propias del incumplimiento contractual y otra posibilidad es que, entendiendo que no se trata de una obligación contractual, asumamos que nos encontramos ante una conducta cuya inobservancia determina una infracción a los deberes que la buena fe impone a quienes negocian un contrato.

NOVENO. Con fecha 11 de febrero de 2020, las partes arriban a una conciliación y el día 14 de agosto de 2020 el tribunal la tiene por ratificada y posteriormente, con fecha 16 de marzo de 2021, se deja sin efecto, reanudando el procedimiento.

DECIMO. Se fijaron como hechos a probar, los siguientes:

Términos y estipulaciones del contrato de promesa suscrito por ambas partes.

-Efectividad que las partes (promitente comprador y promitente vendedor) cumplieron la promesa de compraventa suscrita o estuvieron llanas a cumplir las obligaciones que para cada una de ellas emanaban del contrato.

En la negativa que la demandada principal haya cumplido con las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa (referido en el punto N° 1), si ello irrogó perjuicios a la contraria. En caso afirmativo, naturaleza y monto de los mismo.

-Efectividad si la demandada principal se obligó efectivamente en el contrato de promesa sub lite a obtener en los hechos la autorización del cambio de uso de suelo por parte del SAG, y la visación de dicho cambio de uso de suelo por parte de la Municipalidad de La Cruz, y la inscripción de dicho cambios de sus de suelo en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

UNDÉCIMO. La parte demandante acompañó, los siguientes documentos:



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

1.- Contrato de promesa de compraventa suscrito entre María Angélica Valenzuela Guina a Patricio Enrique García Apablaza, Repertorio 617-2016, suscrito ante notario público de Quillota don Eduardo Uribe Mutis con fecha 09 de marzo de 2016.

2.- Copia de inscripción de Fojas 458 N° 890 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 1986, con certificación de fecha 01 de abril de 2022 del referido Conservador.

3.- Copia de inscripción de Fojas 2925 N° 2517 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2015, con certificación de fecha 01 de abril de 2022 del referido Conservador.

4.- Copia de inscripción, con certificado de vigencia, de Fojas 1143 N° 1000 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2020, con certificación de fecha 01 de abril de 2022 del referido Conservador.

5.- Certificado de Ruralidad N° 28/2018 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Cruz, de fecha 22 de agosto de 2018.

6.- Ordinario N° 0554 de fecha 26 de abril de 2019 del Secretario Regional Ministerial de Agricultura dirigido a María Angélica Valenzuela Guina, que acompaña el Ordinario 1156 de fecha 10 de abril de 2019 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, adjunto.

7.- Solicitud para informe favorable de construcciones (I.F.C.) dirigido al Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, fechado enero 2019, firmado y enviado por remitente María Angélica Valenzuela.

8.- Declaración jurada de propietario efectuada y firmada por doña María Angélica Valenzuela.

9.- Certificado N° 055-04-003-2018 N° 13/2018 emitido por el Servicio Agrícola Ganadero con fecha 17 de enero de 2018 con copia a María Angélica Valenzuela Guina.

10. Formulario rellenado de Solicitud de prestación de servicio y notificación de cobros del Servicio Agrícola y Ganadero N° 2114620 de fecha 27 de diciembre de 2016, solicitante María Angélica Valenzuela G.

11. Comprobante de recaudación N° 398217 emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero hacia doña María Angélica Valenzuela G., con timbre de la institución de 27 de diciembre de 2016.

12.- Plano de subdivisión con cambio de uso de suelo del Lote B1, Pedro Aguirre Cerda N° 86, Rol 113-28 La Cruz, firmado por propietaria María Angélica Valenzuela G. y arquitecto Álvaro Castillo Garay.

DUODÉCIMO. La parte demandante hizo prestar declaración a dos testigos, quienes previamente juramentados, declaran lo siguiente:

1.- **Don Miguel Enrique Torrejón Mendoza**, que sabía que tenían una promesa de compraventa, pero los detalles los desconoce, Patricio le comentó que había firmado una promesa, en la cual el trámite del testigo era esencial para que se firmara la compraventa definitiva, dependía de su tramitación, cambio de uso de suelo o informe favorable. El testigo efectuó el trámite y se presentó en el SAG; que toda la documentación fue firmada por María Angélica. El resultado en el Sag es que no fue aprobado y entregaron observaciones y de ahí lo tomó Alberto Veliz. Fue contratado por el demandante en una reunión que estaba la demandada también, y de ahí llegaron al acuerdo definitivo, que pagaba Patricio. Las partes (promitente comprador y promitente vendedor) cumplieron la promesa de compraventa suscrita o estuvieron llanas a cumplir las obligaciones que para cada una de ellas emanaban del contrato. En primera instancia ambos estaban llanos a que se cumpliera su trámite, pero luego al ser rechazado y al tener la solución que era ampliar la servidumbre, a lo cual María Angélica se negó. Alberto, tuvo el mismo problema, esto lo sabe porque Alberto Veliz se lo contó. Que desconocía que las partes llegaron a un avenimiento en virtud del cual se ampliaba la servidumbre, pero que quedó sin efecto, por no cumplirse lo estipulado dentro de los plazos acordados.

2.- **Don Alberto Javier Véliz Ulloa**, que se enteró de que había un contrato de esa naturaleza por medio de don Patricio García, el cual le apremiaba mucho que la carpeta ingresada de cambio de uso de suelo se aprobara, pues él mantenía un contrato de compraventa condicionado a esta aprobación, obviamente tenía que ser inscrito el plano, y celebrar el compromiso de compraventa. Don Patricio lo llamó para saber sobre el estatus de la carpeta, el testigo consultó a la oficina SAG y se enteró que fue derivada al Minvu. Lo llamaron a él porque



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNCMCN

«RIT»

Foja: 1

él se hizo cargo de la tramitación y aprobación de la carpeta, se le entregó el número de contacto de don Patricio García para informarle. Lo contrató Patricio García a solicitud de don Miguel Torrejón. La carpeta hasta ahora no ha sido rechazada fue observada, que es diferente. Fue observada pues, según Minvu los lotes resultantes de dicha subdivisión tienen que salir a un bien nacional de uso público. Ante esta observación, se presentó ante el Minvu para aclarar con el revisor del Minvu, porque esta observación, siendo que el lote de cambio de uso de suelo salía directamente a la calle principal, él le aclara que los demás lotes no salen a un bien nacional de uso público, a lo cual él le hace ver que el resto de los lotes por su superficie seguirán teniendo un uso agrícola, a lo cual el funcionario le responde que si la servidumbre que conecta al resto de los lotes quedara de 8 metros de ancho él aceptaría esta situación y aprobaría. Con esto el Minvu aprueba y devuelve los documentos aprobados al SAG Quillota, y este hace un informe consolidado y entregaría planos y certificados para su visado municipal y luego de esto poder hacer la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota. La fecha de la observación no la recuerda, por lo menos fue el año pasado o el año 2020. Al negarse la Sra. María Angélica de cambiar la servidumbre de paso, de 5 metros que figuran en los planos que ella tiene aprobados, a 8 metros se trancó la aprobación y su interés en terminar el trámite o aprobación de la carpeta. Su trabajo era aprobar la subdivisión con cambio de uso de suelo, y la única condicionante a esta aprobación era el cambio de 5 a 8 metros de servidumbre. No le consta, que la Sra. María Angélica se haya obligado a ampliarla, no tenía cómo saber eso.

DÉCIMO TERCERO. La demandada principal hizo prestar declaración como testigo a don **Hernán Heriberto Benavides Navarro**, quien previamente juramentado, declara que de acuerdo a lo que conoce del tema y de acuerdo al tenor del contrato que tuvo a la vista en su oportunidad cuando la señora María Angélica le pidió que se lo revisara, tiene claro que ella cumplió con su obligación, incluso entregando el inmueble prometido a la parte demandante. En cuanto a la modalidad establecida en la cláusula cuarta del contrato prometido, a cómo se realizaría la venta, recuerda que era la cláusula típica de todo contrato en que la escritura definitiva se entregaría el inmueble comprometido como cuerpo cierto con todos sus usos, costumbres y servidumbres y que esto era conocido por la parte promitente compradora, eso se dejó constancia en el contrato de promesa de compra venta. Se refería a las servidumbres existentes a la fecha en que se otorgó la promesa ya que incluso se conversó de cuál iba a ser el camino de acceso a predio prometido. No hubo conversación entre las partes de ampliar la servidumbre del predio que se prometía vender, tiene entendido que es el camino que usa la demandante para ingresar al predio y que es el mismo que existía a la fecha del contrato. Por lo que sabe, no ha podido suscribir el contrato prometido por cuanto no se pudo hacer el cambio de uso de suelo, ya que la parte promitente compradora manifestó en su oportunidad que ellos se iban a encargar de solucionar y tramitar este permiso antes las autoridades competentes, lo supo cuando estuvieron en la reunión previa a la firma del contrato con la señora María Angélica Valenzuela y don Patricio García promitente comprador y hacerle presente la señora María Angélica que el terreno no tenía las medidas legales para hacer la subdivisión, él manifestó que tenía los contactos necesarios en el SAG y en la Municipalidad para poder llevar a término exitoso el permiso necesario. En cuanto a los obstáculos que se presentaron para la obtención de los permisos, según le informó la señora María Angélica, que no se había podido concretar la compraventa por cuanto la promitente compradora no había podido obtener el permiso de subdivisión respectivo ya que no cumplía con el metraje establecido por la ley para poder efectuarlo. No tuvo ningún documento a la vista, solo con la información que le dio la señora María Angélica. Por lo que recuerda, el contrato definitivo se iba a celebrar una vez que obtuviera el permiso de subdivisión del predio. No hubo cláusula en que la parte promitente compradora en que se haya obligado a solucionar y tramitar los permisos ante las autoridades competentes para el cambio de uso de suelo, ya que esto fue lo que manifestó el promitente comprador en su oportunidad, tal como lo señaló anteriormente. En el contrato que tuvo a la vista no existe ninguna cláusula en la cual la señora María Angélica Valenzuela se haya obligado a tramitar los permisos antes mencionados en el auto de prueba. Al contrario y tal como lo señaló anteriormente el promitente comprador le expresó en su oportunidad que él se hacía cargo de todos esos trámites ya que contaba con los contactos necesarios, para solucionar estos problemas. Recuerda que la señora María Angélica, le manifestó que los planos necesarios para esta tramitación lo harían profesionales contratados por el Sr. García. La señora Valenzuela le



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNMCN

«RIT»

Foja: 1

consultó si debía firmar dichos planos y documentos a lo cual le contestó que sí, porque ella era la propietaria. Le consta que ella firmó los planos y documentos, los cuales estaban acordes por las medidas, y deslindes, como así mismo la servidumbre que se señalaba en la promesa respectiva. No recuerda que hayan existidos otros planos distintos a los ya referidos. El ancho del camino de la servidumbre de tránsito que permite el acceso al predio prometido comprar, no está muy seguro pero el ancho máximo era de 5 metros. No existía cláusula en la promesa que permitiera al promitente comprador, exigirle a la promitente vendedora ensanchar el camino de servidumbre referido de 5 a 8 metros de ancho.

DECIMO CUARTO. Se recibieron los siguientes oficios, solicitados por la demandante principal.

1.- Del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, en que remite copia autorizada de inscripción de Fojas 1143 N°1000 del registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, de inscripción de constitución y rectificatoria de sociedad Agrícola MAY GUINA Spa.

2.- De la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Cruz, de fecha 9 de mayo de 2022, en que informa que la propiedad Lote B8-1 ubicado en Pedro Aguirre Cerda N°86 rol de avalúo 115 31, se encuentra ubicada en sector rural de la comuna de la Cruz.

Esa Dirección de Obras, respecto del lote 113-31 no ha recibido expediente de cambio de uso de Suelo, así como de informe favorable de la Secretaria Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo ni del Servicio Agrícola Quillota, según establece el artículo 55 inciso cuarto de la Ley General de urbanismo y Construcción.

3.- De la Notaría Pública HUGO MONROY FOIX, de 25 de abril de 2022 , que da cuenta que revisados los índices, desde marzo del año 2016 hasta marzo del año 2020, no consta en sus Registros haberse extendido un mandato por escritura pública otorgado por doña María Angélica Valenzuela Guiña Rut N°5.131.622-3 a don Patricio Enrique García Apablaza Rut N°13.178.329-9.

Y que al margen de la escritura pública de promesa de compraventa. Repertorio N°617-2016, otorgada con fecha 9 de marzo de 2016, no existe constancia a la fecha, de su revocación o resciliación.

4.- De la Notaría Pública LIDIA CHAHUAN ISSA, de 20 de abril de 2022, en que informa que revisados los registro desde el año 2016 a marzo del año 2020, no se encuentra mandato otorgado por doña María Angélica Valenzuela Guina.

DECIMO QUINTO. Con fecha 3 de junio de 2022, se lleva a efecto la audiencia de exhibición de documentos, con la asistencia de la parte demandante, representada por don Lucas Irrarázabal Gutiérrez y de la parte demandada representada por don Gonzalo Trujillo Maldonado.

La parte demandada señala que no existe el documento solicitado, esto es, escritura pública de mandato o mandato por instrumento privado entregado por doña María Angélica Valenzuela a don Patricio Enrique García Apablaza, por tal, no tiene nada que exhibir.

Tal como se declaró por los 2 testigos de la contraria, encargados de tramitar el cambio de uso de suelo, y que fueron contratados y pagados por el demandante Sr. García, y representada y firmaba en su calidad de propietaria, los documentos, solicitudes y planos que estos le presentaban. Por tanto, que no se otorgara mandato, no implica lo que la contraria supone que la tramitación del cambio de uso de suelo fuera de su cargo y responsabilidad.

La parte demandante solicita que se deje constancia que no existe tal documento y que nunca se otorgó.

DECIMO SEXTO. Con fecha 9 de enero de 2016 doña María Angélica Valenzuela Guina suscribe con don Patricio Enrique García Apablaza, escritura pública de promesa de



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNMCN

«RIT»

Foja: 1

compraventa ante el Notario Público de Quillota, don Eduardo Uribe Mutis, Repertorio N° 617-2016, por medio de la cual la primera promete vender, ceder y transferir al segundo el inmueble denominado Lote B Ocho guión Uno, inscrito a su nombre a fojas 458 número 890 del Registro de Propiedad del año 1986 en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

El demandante principal, persigue se declare que la demandada debe dar cumplimiento con 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 QUINTO del contrato de promesa, y consecuencialmente ser condenada al pago de la indemnización pactada en la cláusula Sexto, de \$45.000.000.-, o el monto que se estime en derecho, desde que se constituyó en mora o desde que se estime fijar.

En tales circunstancias procede en primer término establecer qué carácter tiene la estipulación contenida en la cláusula QUINTO del contrato de promesa de compraventa.

En la aludida cláusula, 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, contando desde esta fecha, debiendo otorgarse en esa instancia, o en la prórroga que las partes convengan, por escrito.

Tal estipulación constituye a la luz de lo dispuesto en los artículos 1473, 1474, 1475 y 1477 del Código Civil una condición, esto, es un hecho futuro que puede suceder o no; siendo positiva al consistir en acontecer una cosa- autorización, visado e inscripción-; suspensiva ya que mientras no se cumple suspende la adquisición de un derecho; y mixta, pues depende en parte de la voluntad del acreedor y en parte de la voluntad de un tercero.

Consta de la declaración prestada por los testigos en la causa, especialmente los de la 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, en lo que no se obtuvo 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; afirmando asimismo, que a la fecha no ha habido avances en el trámite ya que la promitente compradora se niega a ampliar a ocho metros tal servidumbre.

De ello resulta que si bien no se estableció en el contrato de promesa qué 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-a seis meses después de haber firmado el contrato preparatorio-, se reputa haber fallado.

De forma tal que no es posible imputar incumplimiento alguno a la parte demandada.

Si bien en la cláusula SEXTO del contrato de promesa de compraventa las partes establecieron una cláusula penal, ella lo fue para el evento de que lo prometido no se llevara a efecto por algún hecho imputable o por culpa de alguno de los contratantes, y como no ha habido incumplimiento de la parte demandada, no se aplica en la especie.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNMCN

«RIT»

Foja: 1

DÉCIMO SÉPTIMO. Demanda reconvenzional. Se demanda reconvenzionalmente 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.

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, 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.

DÉCIMO OCTAVO. La prueba que no se analiza en lo particular, en nada influye en lo dispositivo de esta sentencia.

Por las consideraciones anotadas y visto además lo dispuesto en los artículos 144,160, 170, 254 y siguientes, 342,346, 358, 384, 428 del Código de Procedimiento Civil, 1473, 1474, 1475 y 1477, 1554, 1698 del Código Civil, **se resuelve:**

I.- Que se niega lugar a la demanda de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, deducida por don PATRICIO ENRIQUE GARCÍA APABLAZA en contra de doña MARÍA ANGELICA VALENZUELA GUIÑA.

II.-Que se acoge la demanda reconvenzional principal, 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 \$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, 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.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXEQXXNMCN

«RIT»

Foja: 1

III.-Que cada parte pagará sus costas.

Dictada por Patricia Zavala Astudillo, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Quillota, veinticinco de Julio de dos mil veintidós.**



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XREQXXNMCN