

Santiago, trece de marzo de dos mil veintiséis.

**VISTOS:**

En este procedimiento concursal de liquidación forzosa de la empresa deudora tramitado ante el Tercer Juzgado Civil de Iquique bajo el Rol C-2233-2021, caratulado “/Inmobiliaria Torre Capital S.A.”, se acumularon dos juicios civiles declarativos seguidos en contra de la empresa deudora. El primero, la causa Rol C-3230-2020 del Primer Juzgado Civil de Iquique, caratulado “Ferret Ingeniería y Servicios Limitada con Sciaraffia”, sobre procedimiento ordinario de mayor cuantía de cumplimiento forzado de contratos de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios y, el segundo, la causa Rol C-2450-2021 del Primer Juzgado Civil de Iquique, caratulado “Francisca Aravena Fuentealba con Inmobiliaria Torre Capital S.A.”, sobre procedimiento ordinario de mayor cuantía de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios.

En el primer juicio acumulado de cumplimiento de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, el tribunal *a quo*, por sentencia de dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, rechazó la demanda, y en contra de dicha decisión, la demandante interpuso recurso de apelación.

En el segundo juicio acumulado de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, el juez de primer grado, por sentencia de dos de mayo de dos mil veinticuatro, rechazó la demanda, y en contra de dicha decisión, la demandante entabló recursos de casación en la forma y de apelación.

La Corte de Apelaciones de Iquique, luego de ordenar acumular las causas ingresadas, por fallo de veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro, rechazó el recurso de casación en la forma interpuesto por la demandante Francisca Aravena Fuentealba y confirmó las sentencias apeladas.

En contra de este último pronunciamiento, cada una de las demandantes, por cuerdas separadas, dedujeron recursos de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que previo al estudio de los recursos interpuestos y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes de autos se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma. Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la señalada norma autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han



sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, presupuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

**SEGUNDO:** Que para una acertada resolución del asunto resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones en cada uno de los juicios acumulados:

En causa Rol C-3230-2020 del Primer Juzgado Civil de Iquique, caratulada “Ferret Ingeniería y Servicios Limitada con Sciaraffia”:

1) El 11 de septiembre de 2020, la sociedad Ferret Ingeniería y Servicios Limitada dedujo demanda, en juicio ordinario de mayor cuantía, de cumplimiento forzado de cuatro contratos de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Torre Capital S.A. y de José Miguel Sciaraffia Ortega, este último en su calidad de codeudor solidario.

2) El 12 de noviembre de 2020, se notificó la demanda a los demandados.

3) Los demandados no contestaron la demanda.

4) Por resolución de 27 de octubre de 2021, se acumuló la presente causa al procedimiento concursal de liquidación forzosa seguido en contra de la demandada Inmobiliaria Torre Capital S.A.

5) El tribunal *a quo*, por sentencia de 16 de agosto de 2023, rechazó en todas sus partes la demanda entablada.

Para ello, comenzó estableciendo los siguientes hechos:

a.- El 20 de marzo de 2017, entre Inmobiliaria Torre Capital S.A. y Ferret Ingeniería y Servicios Limitada, se celebraron ante el Notario Público de esta ciudad don Carlos Vila Molina, cuatro contratos de promesa de compraventa, recaídos sobre los siguientes bienes raíces: 1.1. El departamento N° 1802, con orientación nororiente, con 2 dormitorios y dos baños, con una superficie total aproximada de 85,53 metros cuadrados, ubicado en el piso 18, más la bodega N° 404, y el estacionamiento N° 409, ambos ubicados en el piso 4. 1.2. El departamento N° 2106, con orientación poniente, con 1 dormitorio y 1 baño, con una superficie total aproximada de 53,53 metros cuadrados, ubicado en el piso 21, más la bodega N° 515, y estacionamiento N° 523, ambos ubicados en el piso 5. 1.3. El departamento N° 1404, con orientación poniente, con 1 dormitorio y 1 baño, con una superficie total aproximada de 53,53 metros cuadrados, ubicado en el piso 14, más la bodega N° 502, y estacionamiento N° 502, ambos ubicados en el piso 5. 1.4. El departamento N° 604, con orientación poniente, con 1 dormitorio y 1 baño, con una superficie total aproximada de 53,53 metros cuadrados, ubicado en el piso



6 más la bodega N° 531 y el estacionamiento N° 516, ambos ubicados en el piso 5. Los inmuebles antes individualizados se encuentran ubicados en el Edificio Torre Capital, ubicado en esta ciudad.

b.- El precio de las futuras compraventas se pactó en las sumas de \$110.045.230, \$90.099.531, \$90.364.063 y \$83.084.061, respectivamente, pagaderos mediante el desarrollo y ejecución de un proyecto eléctrico, obra vendida, que la demandante realizaría en el Edificio Altus, de propiedad de la demandada.

c.- Los contratos de compraventa se celebrarían en el plazo de 60 días corridos desde que se cumplieran las siguientes condiciones: i) haya transcurrido 18 meses desde la firma de la promesa; ii) cuando el precio se encuentre íntegramente pagado; iii) cuando se acredite que el contrato de instalaciones eléctricas de la Obra Altus se encontrare terminado, certificado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, y recibido a satisfacción de la Inmobiliaria.

d.- En cada uno de los contratos se pactó una cláusula penal, por la que se avaluaron anticipadamente los perjuicios, debiendo pagar la promitente vendedora a la promitente compradora la suma equivalente al 10% del precio de venta prometido.

e.- El 22 de abril de 2021, la demandada, conforme lo dispuesto en los artículos 54 y siguientes de la Ley 20.720, solicitó el inicio de un procedimiento concursal de reorganización judicial, fundada, en síntesis, en que carecía de ingresos que le permitieran solventar sus diversas obligaciones.

f.- El 10 de agosto de 2021 se declaró la liquidación forzosa de la empresa deudora por haberse rechazado la propuesta de Acuerdo de Reorganización Judicial por la Junta de Acreedores.

g.- Los contratos definitivos de compraventa no fueron suscritos por la empresa demandada dentro del plazo pactado.

Bajo tales supuestos fácticos, la magistratura razona que -en el caso de autos- no es posible soslayar la situación en la que la empresa demandada se encuentra desde el 10 de agosto de 2021, fecha en la que se declaró, por resolución firme, su liquidación forzosa, razón por la que la norma en que se asila la acción de la actora debe necesariamente conciliarse con lo estatuido en la Ley N° 20.720, dado que lo peticionado por ésta es que se ordene el cumplimiento forzado de una obligación de hacer consistente en la suscripción de las compraventas definitivas sobre inmuebles que, luego de la resolución de liquidación forzosa, pasaron a formar parte de la masa concursal.



En este sentido -reflexiona el fallo- necesariamente para resolver de mejor manera el conflicto deben analizarse las normas generales sobre incumplimiento contractual de manera armónica y sistemática con la legislación especial, integrando ambos bloques normativos.

Conforme lo anterior, indica el tribunal que se debe tener en especial consideración los efectos que produce la Resolución de Liquidación, entre otros, regulados en los artículos 131, 134 y 135 de la Ley N° 20.720, como el desasimio del deudor en la administración de sus bienes, la fijación irrevocable de los derechos de los acreedores en el estado que tenían el día de su pronunciamiento y el efecto suspensivo de ejecutar separadamente al deudor para asegurar una tutela efectiva de la *par conditio creditorum*.

En este contexto jurídico, el juez *a quo* expresa que, en el caso sub-lite, tales disposiciones deben revisarse volviendo la mirada a los contratos de promesa cuyo cumplimiento forzado se persigue, y a las obligaciones de hacer que de ellos emanan, las que deben convertirse a una obligación dineraria determinada para poder de esa forma el acreedor verificar su crédito, cuestión que concuerda plenamente con lo establecido en los artículos 71 y 72 en relación al artículo 137 de la Ley N° 20.720, y que deben ajustarse a lo que establecen los artículos 136 y 241 del mismo estatuto legal.

Siguiendo esta línea de raciocinio, la judicatura indica que al amparo de las normas de la Ley Concursal y los efectos de la resolución que declaró la liquidación de la demandada, el liquidador se encontraba obligado a incautar y liquidar todos los bienes de la empresa deudora para con el producto de su realización pagar los respectivos créditos dinerarios respetando las preferencias y privilegios legales y, en tal sentido, la actora -en cumplimiento del principio de igualdad de los acreedores- no podría exigir sino el cumplimiento de una obligación dineraria respecto de la accionada, mas no exigir el cumplimiento de una obligación de hacer, la que según el artículo 145 de la Ley N° 20.720 sólo podría cumplirse en caso de existir fondos depositados previo al concurso, para destinarlos a la inversión o conclusión de la obra respectiva, puesto que ello se traduciría en una infracción a las normas sobre prelación de pago.

Por último, la magistratura agrega otro argumento para sustentar el rechazo de la acción, el que se extrae de los propios contratos de promesa de compraventa, en específico, de su cláusula décima, en la que se estableció que la compraventa definitiva quedaría sujeta a la condición suspensiva que los títulos de dominio se encontraran en orden, ajustados a derecho y aprobados por el abogado de la promitente compradora, la que se entendería fallida, especialmente, si del examen de los títulos del inmueble aparece cualquier gravamen que afecte a la propiedad y



que limite o afecte su libre transferencia, dentro de los que -a juicio del tribunal- debe considerarse comprendido el proceso concursal de liquidación respecto de la demandada, que importa un gravamen legal para todo el patrimonio embargable de la empresa que le impide suscribir el contrato prometido, encontrándose fallida así la condición suspensiva, por lo que la obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido no es exigible.

En consecuencia, el fallo en estudio decide rechazar la demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, sin costas.

6) En contra de la decisión de primer grado, la demandante dedujo recurso de apelación a fin de que se revocara ésta y, en su lugar, acogiera íntegramente la demanda.

En causa Rol C-2450-2021 del Primer Juzgado Civil de Iquique, caratulada “Francisca Aravena Fuentealba con Inmobiliaria Torre Capital S.A.”:

1) El 14 de septiembre de 2021, rectificada el 19 de diciembre de 2022, Francisca Aravena Fuentealba dedujo demanda, en juicio ordinario de mayor cuantía, de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, en contra de Inmobiliaria Torre Capital S.A.

2) Por resolución de 9 de junio de 2022, se acumuló la presente causa al procedimiento concursal de liquidación forzosa seguido en contra de la demandada Inmobiliaria Torre Capital S.A.

3) El 10 de mayo de 2023, se notificó la demanda al liquidador concursal, en representación de la demandada.

4) La demandada, representada por el liquidador concursal, contestó la demanda, pidiendo su rechazo. Argumentó que el contrato prometido debía celebrarse una vez cumplidas las condiciones y plazos estipulados, lo que no se verifica al momento de ejercer la actora la presente acción, desde que el proceso concursal de liquidación ha importado gravámenes legales para todo el patrimonio embargable de la empresa deudora que le impiden suscribir el contrato prometido, encontrándose fallida la condición suspensiva, sumando a ello que las partes estaban en pleno conocimiento que existía una prohibición de celebrar actos y contratos en favor del Banco Itaú Chile, gravamen que se encuentra vigente, lo que importa la imposibilidad de suscribir el contrato prometido al encontrarse sujeto su cumplimiento a un hecho que no llegará a ocurrir, esto es, la conformidad de los títulos para ser materializado el contrato prometido.

Terminó indicando que, en consecuencia, la obligación de hacer -suscribir el contrato de compraventa prometido- no es exigible, puesto que se entiende fallida la condición antes descrita, no existiendo un actuar culpable de la demandada del cual derive una responsabilidad contractual.



5) El tribunal a quo, por sentencia de 2 de mayo de 2024, rechazó la demanda interpuesta.

Para ello, estableció con la prueba rendida los siguientes hechos:

a.- El 7 de enero de 2021, entre Inmobiliaria Torre Capital S.A. y doña Francisca Aravena Fuentealba, se celebró ante el Notario Público de esta ciudad, un contrato de promesa de compraventa recaído sobre el departamento N° 2805, con orientación Surponiente, con 3 dormitorios y 2 baños, con una superficie total aproximada de 108,69 metros cuadrados, ubicado en el piso 30, más el estacionamiento N° 443 y la bodega N° 421, ambos ubicados en el piso 4. El inmueble antes individualizado se encuentra ubicado en el Edificio Torre Capital de la ciudad de Iquique, comprendiéndose en la venta la cuota respectiva o derechos sobre los bienes que se reputan comunes.

b.- El precio de la futura compraventa se pactó en la suma de 5.207,44 Unidades de Fomento.

c.- El contrato de compraventa se celebraría en el plazo de 150 días corridos, desde que se cumpliera la condición suspensiva consistente en que los títulos de dominio se encontraran en orden, ajustados a derecho y aprobados por el abogado de la promitente compradora, cubriendo no solo lo relativo al inmueble, sino también los que acrediten la existencia o no de deudas o gravámenes, limitaciones o circunstancias materiales o jurídicas relativas a las propiedades, tales como servidumbres, permisos de edificación, recepción final de la construcción, planes de expropiación, entre otros, condición pactada en beneficio exclusivo de la promitente compradora, pudiendo siempre renunciar, mediante comunicación expresa y por escrito, a la promitente vendedora. Se entenderá fallida la condición si del examen de los títulos del inmueble, aparece cualquier gravamen que afecte a la propiedad y límite o afecte su libre transferencia.

d.- En la cláusula décima se pactaron diversas cláusulas penales en beneficio de cada una de las partes.

e.- El 22 de abril de 2021, la demandada conforme lo dispuesto en los artículos 54 y siguientes de la Ley 20.720, solicitó el inicio de un procedimiento concursal de reorganización judicial, fundada, en síntesis, en que carecía de ingresos que le permitieran solventar sus diversas obligaciones.

f.- El 10 de agosto de 2021 se declaró la liquidación forzosa de la empresa deudora por haberse rechazado la propuesta de Acuerdo de Reorganización Judicial por la Junta de Acreedores.

g.- El contrato definitivo de compraventa no ha sido suscrito.

Bajo tales supuestos fácticos, la magistratura comienza recordando que el artículo 1554 del Código Civil exige como uno de los requisitos esenciales del



contrato de promesa que éste contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.

Luego, afirma que no es un hecho discutido en el caso sub-lite que la promesa suscrita entre las partes el 7 de enero de 2021, cumplió con las restantes exigencias de la norma citada, conforme a la valoración del instrumento respectivo, por lo que se debe determinar el cumplimiento o no del plazo y condición pactada para que, con ello, verificar si la obligación de hacer, que por el vínculo contrajo la demandada, puede estimarse incumplida y, consecuencia de ello, aplicarse el remedio resolutorio que persigue la actora, circunstancia que -a juicio del tribunal- no se verifica.

Razona que, precisamente, del certificado de hipoteca y gravámenes, y de prohibiciones e interdicción agregado a folio 78, se colige la falta de exigibilidad del contrato de promesa, toda vez que la condición pactada por las partes se encuentra fallida y no verificada en los términos estipulados y dispuestos en los artículos 1484 y 1485 del Código Civil, desde que el gravamen que afectaba el inmueble -hipoteca y prohibición de celebrar actos y/o contratos a favor del Banco Itaú Corpbanca- no fue alzada por el tercero de quien pendía -la institución bancaria-, no pudiendo imputarse ello como incumplimiento culpable o doloso de la demandada.

Continúa reflexionando que, en tal sentido, el contrato prometido debía celebrarse una vez cumplidas las condiciones y plazos estipulados, una de las cuales era que el bien raíz materia de la compraventa prometida se encontrare libre de todo gravamen, lo que no se verifica al momento de ejercer la demandante la acción de autos, debiendo considerarse que el plazo de 150 días corridos para la celebración del contrato se vio interrumpido por el proceso de reorganización al que se sometió la demandada el 22 de abril de 2021 -precisamente a instancia de la institución bancaria de la que dependía el alzamiento de los gravámenes que afectaban el inmueble materia de la compraventa prometida a raíz de la insolvencia financiera en que la demandada incurrió- y en el que se dictó la resolución de liquidación el 10 de agosto de 2021, gozando ésta de la protección financiera concursal regulada en el artículo 57 N° 1 de la Ley N° 20.720.

Indica el fallo que a lo anterior debe agregarse, a propósito de la situación en la que se encuentra la demandada, que a la luz del artículo 130 N° 1 de la Ley N° 20.720, la resolución de liquidación genera -desde su dictación- el desasimio en materia concursal que afecta la facultad de administrar del deudor y altera el normal ejercicio de un derecho, restringiéndolo y/o limitándolo, produciendo, además, diversos efectos en relación al deudor y a sus bienes, como la fijación irrevocable de los derechos de los acreedores, la suspensión de las ejecuciones



individuales, la acumulación de juicios y exigibilidad anticipada de las obligaciones del deudor, entre otros.

Termina indicando que -conforme lo razonado y con la prueba aportada por la demandante- la infracción contractual en la que se funda la resolución perseguida no se ha verificado, motivos por los cuales deniega la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, sin costas.

6) En contra de la decisión de primer grado, la demandante dedujo recursos de casación en la forma y de apelación a fin de que se revocara ésta y, en su lugar, se acogiera íntegramente la demanda interpuesta.

**TERCERO:** Que, en segunda instancia, la Corte de Apelaciones de Iquique ordenó acumular los autos ingresados a dicho tribunal, Roles N° 372-2024 y 373-2024, procediendo a una vista conjunta y a la dictación de un solo fallo, por medio del cual se rechazó el recurso de casación en la forma interpuesto por la demandante Francisca Aravena Fuentealba y confirmó las sentencias apeladas, teniendo para ello en consideración que más allá de las cuestiones de fondo que plantean los recurrentes, basadas en principios del derecho o normas del Código Civil, lo relevante en la especie es el procedimiento de liquidación concursal al que han ingresado las acciones ventiladas, lo que resulta evidente de ambas decisiones, dado que el juez *a quo* se hizo cargo del debate y lo resolvió acertadamente, conforme a las particularidades del procedimiento de que se trata.

**CUARTO:** Que de la reseña que antecede, se advierte que -en ambos juicios civiles declarativos de cumplimiento y de resolución de contratos de promesa de compraventa- los jueces del fondo deciden rechazar las demandas interpuestas sin hacerse cargo de la prueba rendida por las demandantes en cada uno de sus procesos acerca del cumplimiento de los requisitos de procedencia de las acciones entabladas, limitándose a solo denegar las pretensiones, basados en la circunstancia que se declaró la liquidación forzosa de la demandada, sin valorar y ponderar los demás antecedentes que hubiesen permitido establecer los hechos que debió tener por acreditados.

En efecto, para entender satisfecha la exigencia impuesta a los jueces, relativa a la argumentación de la decisión, resultaba imperioso que se atendiera a la integridad de los planteamientos formulados por los litigantes, que fueran analizadas y ponderadas debidamente las probanzas rendidas en juicio con relación a las materias discutidas y se desarrollaran, además, las razones que se tuvo en cuenta para otorgarles o negarles mérito probatorio.

Y la prescindencia de aquel análisis ha desembocado en la omisión de las consideraciones de hecho y de derecho que debían servir de sustento a la



sentencia, lo que constituye un vicio formal del artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo legal.

**QUINTO:** Que, el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.

**SEXTO:** Que, por las razones expresadas en las motivaciones anteriores, se procederá a ejercer las facultades que le permiten a esta Corte casar en la forma de oficio.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo prescrito en los artículos 768, 775 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Iquique, reemplazándola por la que será dictada a continuación, separadamente, sin nueva vista de la causa.

Ténganse por no interpuestos los recursos de casación en el fondo deducidos por el abogado José Miguel Arce Lubies, en representación de la demandante Ferret Ingeniería y Servicios Limitada, y por el abogado Luis Fernando Díaz Muñoz, en representación de la actora Francisca Aravena Fuentealba.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro Sr. Silva.

**N° 58.616-2024**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Álvaro Vidal O.

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

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO  
MINISTRO  
Fecha: 13/03/2026 12:44:34

RAÚL PATRICIO FUENTES  
MECHASQUI  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 13/03/2026 12:59:31



ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 13/03/2026 12:44:34



En Santiago, a trece de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, trece de marzo de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

En causa Rol ingreso Corte 373-2024:

**VISTO:**

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus considerandos sexto al décimo quinto, que se eliminan.

**Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:**

Los razonamientos desarrollados en los fundamentos segundo, cuarto al sexto del fallo de casación, que se dan por reproducidos y, asimismo:

1º) Que la parte demandante Ferret Ingeniería y Servicios Limitada interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primer grado de 16 de agosto de 2023, que rechazó la demanda de cumplimiento forzado de cuatro contratos de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios.

2º) Que el tribunal *a quo* denegó la demanda por dos razones. La primera relativa a que estaría vedado exigir el cumplimiento forzado de una obligación de hacer -suscripción de los contratos de compraventa prometidos- a la demandada por haber sido declarada su liquidación forzosa en un procedimiento concursal regido por la Ley N° 20.720; y, la segunda, por entender fallida la condición suspensiva pactada en los contratos de promesa, también fundado en la existencia de un gravamen legal sobre todo el patrimonio de la fallida que limita su libre disposición, como es la Resolución de Liquidación; no siendo, por ende, actualmente exigible la obligación de hacer contenida en los contratos.

3º) Que los antecedentes reseñados ponen de manifiesto que el conflicto a dilucidar consiste en determinar los efectos que tuvo la Resolución de Liquidación Forzosa de la empresa deudora (demandada) en los contratos de promesa de compraventa suscritos entre las partes.

4º) Que respecto al primer fundamento de la sentencia de primer grado de denegar la demanda relativo a que se encontraría vedado exigir el cumplimiento de una obligación de hacer por haberse declarado la liquidación forzosa de la demandada (promitente vendedora), es útil recordar que entre los efectos inmediatos de la dictación de la Resolución de Liquidación de la deudora está la acumulación de juicios contemplada en los artículos 142, 143, 145 y 146 de la Ley Concursal en relación con el artículo 129 N° 5 del mismo cuerpo legal.

Dicha normativa establece que declarada la liquidación de una empresa o persona deudora, se deben acumular al procedimiento concursal todos aquellos juicios que se encuentran pendientes en contra del deudor, siendo la regla general



que se traten de juicios civiles seguidos ante otros tribunales de jurisdicción común y que puedan afectar los bienes del fallido.

Luego, para determinar qué procedimiento es aplicable a los juicios acumulados al proceso concursal hay que distinguir si se tratan de juicios declarativos o juicios ejecutivos.

En el caso de los juicios declarativos, la Ley N° 20.720, en su artículo 142, inciso segundo, dispone que los juicios civiles acumulados seguirán tramitándose con arreglo al procedimiento que corresponda a su naturaleza hasta que quede ejecutoriada la sentencia definitiva.

Por su parte, los juicios ejecutivos se tramitarán de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 144, 145 y 146 del mismo estatuto citado, distinguiendo el legislador entre los juicios ejecutivos de obligaciones de dar y los de obligaciones de hacer.

**5°)** Que como se puede apreciar, la Ley Concursal -en su artículo 142- es muy clara en establecer que los juicios civiles declarativos seguirán tramitándose con arreglo al procedimiento que corresponda según su naturaleza hasta que quede ejecutoriada la sentencia definitiva.

En el presente caso, el juicio acumulado es uno de carácter civil declarativo de cumplimiento forzado de contratos de promesa de compraventa, iniciado con anterioridad a la dictación de la Resolución de Liquidación, por lo que el juez *a quo* debió haber analizado si concurrían los presupuestos de la acción entablada sin importar que la demandada haya sido declarada en liquidación forzosa, por cuanto la Ley N° 20.720 es clara en disponer que dichos procedimientos seguirán su curso normal hasta la dictación de la sentencia ejecutoriada.

**6°)** Que lo anterior, no se contrapone a los otros efectos inmediatos de la Resolución de Liquidación, tales como el desasimiento del deudor en la administración y disposición de sus bienes, y la suspensión del derecho de los acreedores a ejecutar individualmente al deudor, por cuanto tales efectos, que tienen como fundamento los principios de interés de los acreedores de velar por la integridad del patrimonio y de *par conditio creditorum*, regirán una vez que se dicte la sentencia ejecutoriada y se quiera hacer cumplir este título ante el liquidador concursal, pero en ningún caso denegar *ex ante* la demanda, privando al contratante diligente de un derecho expresamente concedido en los artículos 1489 y 1553 del Código Civil.

En este sentido, el profesor Sandoval indica: “En el caso que el deudor sea condenado en algunos de los juicios acumulados al procedimiento concursal, el liquidador dará cumplimiento a lo resuelto, de conformidad con lo previsto en la ley concursal. Dicho de otra forma, el litigante que obtenga en estas causas debe



verificar su crédito invocando como título la sentencia respectiva” (Ricardo Sandoval López, “Derecho Comercial, Derecho Concursal”, Tomo XI, octava edición, Editorial Jurídica de Chile, 2020, p. 236).

En definitiva, el tribunal *a quo* yerra al rechazar la demanda en un juicio civil declarativo por considerar que no procede accionar de cumplimiento de un contrato que contiene una obligación de hacer por estar declarada la liquidación forzosa de la demandada, atendido que dicha circunstancia no la debió ponderar en dicha instancia, sino que al momento que la decisión quede ejecutoriada y se pida su cumplimiento ante el liquidador concursal, debiendo -en ese momento- respetarse cabal e íntegramente los principios y reglas que informan el procedimiento concursal, en especial, el de la igualdad de los acreedores.

**7°)** Que, en cuanto a los efectos de la Resolución de Liquidación en los contratos pendientes del deudor o en las relaciones jurídicas preexistentes, la doctrina ha indicado que el principio general es que los procedimientos concursales no originan, de pleno derecho, la resolución o terminación de los contratos pendientes del deudor, manteniéndose vigentes y conforme a los plazos estipulados, lo que se desprende de los artículos 52 inciso segundo y 57 N° 1 de la Ley N° 20.720 (Sandoval, ob. cit., p. 245).

**8°)** Que por lo anterior, corresponde analizar los presupuestos de la acción de cumplimiento forzado de los contratos de promesa de compraventa interpuesta por Ferret Ingeniería y Servicios Limitada en contra de Inmobiliaria Torre Capital S.A. con indemnización de perjuicios por haberse incumplido por parte de la demandada la obligación de suscribir las compraventas prometidas.

La doctrina ha definido la promesa como aquel contrato en que una o ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un determinado contrato. La promesa tiene por objeto celebrar otro contrato y produce el efecto de obligar a una de las partes o a ambas a celebrarlo (Ramón Meza Barros, “Manual de Derecho Civil”, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, 2007, p.33).

El Código Civil reglamenta la promesa en el artículo 1554, que dispone: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1ª) Que la promesa conste por escrito; 2ª) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4ª) Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

**9°)** Que son hechos establecidos por el tribunal de primera instancia la existencia de cuatro contratos de promesa de compraventa suscritos entre las



partes por instrumento privado de 20 de marzo de 2017, respecto de los inmuebles que individualiza, todos ubicados en el Edificio Torre Capital de la ciudad de Iquique. También quedó asentado que en cada una de las promesas se fijó el precio de las futuras compraventas, la forma de pago y entrega de la cosa y, además, se pactó un plazo y condiciones para la celebración de los contratos prometidos.

Respecto del plazo y condición, se estipuló en la cláusula octava que el contrato prometido se celebraría dentro del plazo de 60 días corridos contados desde que se hayan cumplido copulativamente las siguientes condiciones:

a) Haya transcurrido el plazo de 18 meses desde la firma de la promesa de compraventa.

b) Cuando el precio se encuentre íntegramente pagado.

c) Cuando se acredite que el contrato de instalaciones eléctricas de la obra Altus se encuentre terminado, certificado por SEC y recibido a satisfacción por parte de la Inmobiliaria.

d) Se hayan otorgado por parte de las autoridades competentes la recepción definitiva del edificio, el certificado de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el certificado de Rol de avalúo en trámite y se haya inscrito el certificado de Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

Adicionalmente, se acordó en la cláusula décima que el contrato de compraventa definitivo quedaría sujeto, además, a la condición que los títulos de dominio se encontraran en orden, ajustados a derecho y aprobados por el abogado de la promitente compradora, el examen de los títulos se haría conforme a los criterios que para este tipo de operaciones aplican los bancos e instituciones financieras, cubriendo no solo lo relativo al inmueble propiamente tal, sino que también los que acrediten la existencia o inexistencia de deudas o gravámenes, limitaciones o circunstancias materiales o jurídicas relativas a las propiedades, tales como servidumbre de cualquier clase [...], etcétera, **condición que se estableció en el exclusivo beneficio de la promitente compradora, de modo que ésta siempre podrá renunciarla mediante comunicación expresa y por escrito a la promitente vendedora.** Se entenderá fallida esta condición, especialmente, si del examen de los títulos del inmueble aparece cualquier gravamen que afecte a la propiedad y que limite o afecte su libre transferencia, con excepción de aquella que se alce y cancele en la misma escritura de venta definitiva.

Bajo tales supuestos, se puede establecer que las promesas cumplen con todos los requisitos de validez establecidos en el artículo 1554 del Código Civil,



esto es, constan por escrito, que los contratos prometidos de compraventa son de aquellos que las leyes declaran eficaces, contienen un plazo y condición que fija la época de la celebración de los contratos prometidos y se especifican de tal manera estos últimos, que sólo falta para que sean perfectos la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben.

**10°)** Que también se encuentra acreditado que las condiciones pactadas en la cláusula octava transcrita en el motivo precedente se cumplieron.

En efecto, respecto de la primera condición, transcurrieron 18 meses desde la firma de las promesas, por cuanto éstas se celebraron el 20 de marzo de 2017, cumpliéndose la condición el 20 de septiembre de 2018.

En cuanto a la segunda condición, el precio fue íntegramente pagado por la demandante en los términos declarados por las partes en la cláusula quinta de la promesa, a saber, un porcentaje (27,3%) pagado con anterioridad a la celebración del acto y, el resto, mediante una dación en pago, documentada en 18 facturas mensuales y sucesivas, las que serían abonadas por servicios prestados a la demandada y/o a empresas relacionadas.

Respecto a la tercera condición pactada relativa a que el contrato de instalaciones eléctricas de la obra Altus se encuentre terminado y certificado por la SEC y recibido a satisfacción de la Inmobiliaria, la parte demandante (promitente compradora) a fin de acreditar su cumplimiento acompañó los siguientes documentos, no objetados por la contraria:

a) Factura electrónica N° 366 emitida por la actora el 11 de mayo de 2020, por la suma de \$362.658.926, consignándose en la descripción “Desarrollo y ejecución proyecto eléctrico, obra vendida, edificio Altus, ciudad de Iquique”.

b) Certificado emitido el 16 de abril de 2019 por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles de instalación del sistema eléctrico en el Edificio Altus de la ciudad de Iquique.

Los anteriores documentos, ponderados en su conjunto, son antecedentes graves, precisos y concordantes que permiten establecer mediante una presunción judicial, que efectivamente la condición pactada se cumplió, atendido que la demandante prestó los servicios de instalación eléctrica en el Edificio Altus, los que fueron debidamente certificados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, tal como lo exigía la condición pactada, no constando que tales servicios hayan sido reclamados por la mandante.

En lo que toca a la última condición pactada en la cláusula octava de la promesa, esto es, que se hayan otorgado por parte de las autoridades competentes la recepción definitiva del edificio, certificado de la Ley de Copropiedad inmobiliaria, el certificado de Rol de avalúo en trámite y se haya inscrito el certificado de la Ley



de Copropiedad Inmobiliaria en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, si bien no se acompañaron los antecedentes que den cuenta específicamente del cumplimiento de tales trámites, sí se puede presumir la concurrencia de éstos, atendido que consta en los distintos informes evacuados por el liquidador concursal, en especial, el de 23 de septiembre de 2021, que uno de los inmuebles incautados de la empresa deudora es el ubicado en Pasaje Luis Uribe N° 100, comuna de Iquique, en el que precisamente se emplaza el Condominio Edificio Torre Capital, acordándose en la Junta Constitutiva de Acreedores la continuidad de las actividades económicas de la empresa deudora con el objeto de facilitar la mantención y administración de la copropiedad inmobiliaria del Edificio Torre Capital. Se pactó, además, la venta en pública subasta de las unidades incautadas en dicho condominio, lo que se ha verificado respecto de alguna de ellas (por ejemplo, a folio 79 del cuaderno de administración). En los contratos de compraventa suscritos en este proceso concursal consta la recepción municipal definitiva del Edificio Torre Capital mediante el otorgamiento del Certificado N° 113 emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Iquique con fecha 11 de diciembre de 2015; que el reglamento de copropiedad del condominio se redujo a escritura pública el 21 de diciembre de 2015, en la Notaría de Iquique de don Carlos Ernesto Vila Molina, el que se encuentra inscrito a fojas 2.851 vuelta N° 4.345 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2015. El Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 003 fue otorgado el 10 de febrero de 2016 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Iquique. Los Planos de Copropiedad Inmobiliaria se encuentran archivados, junto al certificado antes indicado, con fecha 22 de febrero de 2016, bajo el número 406 en el Registro de Planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2016, y mediante Certificado de Asignación de Roles de avalúo en trámite número seis siete cuatro tres seis siete, emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 15 de diciembre de 2015, válido por seis meses, Rol Matriz N° 175-2, se otorgaron roles de avalúo a las unidades vendibles del Condominio Edificio Torre Capital y de conformidad al Certificado de Número 1245/2015 de 24 de agosto de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Iquique, se otorgaron las direcciones oficiales de las distintas unidades vendibles del Edificio Torre Capital.

Atento lo expuesto, no cabe más que concluir que todas las condiciones pactadas en la cláusula octava para la celebración de los contratos de compraventa definitivos se cumplieron, siendo la última de ellas verificada el 16 de abril de 2019 (servicios de instalación eléctrica del Edificio Altus certificados por la SEC),



debiéndose contar desde esta fecha el plazo de 60 días para la celebración de los contratos prometidos.

**11°)** Que, respecto a la condición suspensiva adicional estipulada en la cláusula décima consistente en que el contrato de compraventa definitivo se celebraría una vez que los títulos de dominio se encontraran en orden y ajustados a derecho, la controversia se suscitó sobre este punto, por cuanto el tribunal de primera instancia consideró que la condición pactada en cada una de las promesas se encontraba fallida, por no encontrarse los títulos de dominio conforme a derecho que permitieran celebrar los contratos de compraventas prometidos, atendido que al declararse la liquidación forzosa de la promitente vendedora, ésta se ha constituido en un gravamen legal que hace imposible la transferencia de los inmuebles objeto de la promesa.

Sin embargo, tal judicatura hizo caso omiso a que se pactó la referida condición en el exclusivo beneficio de la promitente compradora, pudiendo incluso renunciar a ella -como efectivamente lo hizo al momento de requerir la suscripción de la escritura de compraventa- por lo que no puede la demandada invocar tal circunstancia en su beneficio.

Según lo razonado, se entiende -para todos los efectos legales- por cumplidas las condiciones y plazos pactados y, por ende, exigible la obligación de hacer contenida en cada una de las promesas, naciendo para el acreedor el derecho a reclamar la prestación, en este caso, la suscripción del contrato prometido.

**12°)** Que establecida la existencia de las promesas, las obligaciones contenidas en ellas, el cumplimiento del plazo y condiciones pactadas, y la no celebración de los contratos prometidos por parte de la demandada, ésta última ha incumplido su obligación esencial de suscribir las compraventas, y dicho incumplimiento se presume culpable en virtud del inciso tercero del artículo 1547 del Código Civil, dándose por cumplido el requisito del supuesto de hecho del cumplimiento forzado por no cumplirse lo pactado según lo dispone el artículo 1489 del Código Civil, razón por la cual esta Corte entiende, como se dirá en lo resolutivo de la sentencia, que resulta procedente la pretensión y, por lo mismo, la declaración de cumplimiento forzado de los contratos de promesa de compraventa, naciendo a favor del contratante diligente el derecho de ser resarcido por los perjuicios ocasionados por el no cumplimiento de la principal obligación emanada de las promesas.

**13°)** Que las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato por la promitente vendedora en el inciso segundo de la cláusula décimo segunda de cada una de las promesas, en el siguiente tenor: “Por el contrario, si la promitente vendedora no diere cumplimiento íntegro y oportuno a las



obligaciones contraídas en el presente contrato o en el evento de haberse cumplido las condiciones a que se encuentra sujeto este contrato se negare a suscribir la compraventa definitiva, deberá reembolsar a la promitente compradora la totalidad del valor del departamento, debidamente reajustado de conformidad a la variación experimentada por la Unidad de Fomento entre la fecha de suscripción de este contrato y la fecha de la devolución o pago efectivo. Adicionalmente, a título de cláusula penal y como evaluación anticipada de los perjuicios, la promitente vendedora deberá pagar a la promitente compradora la suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido.”

De la literalidad de la cláusula transcrita se desprende que la común intención de las partes fue convenir una cláusula penal, tanto para la falta de cumplimiento, como para el retardo en el cumplimiento (artículo 1560 del Código Civil). Según la cláusula, en el evento que no se cumpliera la obligación de suscribir el contrato prometido, la promitente vendedora debía reembolsar a la promitente compradora la totalidad del valor del departamento atendida la forma de pago acordada, más una suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido. Y en el caso de cumplimiento tardío, la promitente vendedora deberá pagar a la promitente compradora la suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido.

Así se desprende, también, del párrafo primero de la citada cláusula décimo segunda, que trata el incumplimiento por culpa de la promitente compradora, que le confiere a la promitente vendedora la opción de desistirse de celebrar el contrato prometido o demandar su cumplimiento forzado quedando obligada la promitente compradora al pago de una indemnización moratoria evaluada anticipadamente en la cantidad equivalente en pesos de un diez por ciento del total del precio de la compraventa expresada en Unidades de Fomento, más la suma equivalente a una Unidad de Fomento por cada día de atraso en el cumplimiento de la suscripción del contrato definitivo.

En ese orden de cosas, la interpretación que esta Corte adjudica a la cláusula décimo segunda transcrita es compatible con la pretensión incoada por la actora, al optar por el cumplimiento específico de la obligación principal, más la indemnización moratoria a título de cláusula penal concordantemente con lo que dispone el artículo 1537 del Código Civil, que, como se sabe, indica que: “Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal”. En este caso, el cumplimiento



específico es compatible con la pena al haberse pactado para el caso del retardo por parte del promitente vendedor.

A su vez, el inciso primero del artículo 1538 dispone: “Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva.”

Nuevamente, en este caso, al haberse hecho exigible la obligación sin que tuviera lugar el pago, el promitente vendedor se constituyó en mora en el cumplimiento de una obligación positiva -la de suscribir el contrato prometido- conforme con lo que prescribe el artículo 1551 N° 1 del Código Civil.

Así lo ha resuelto esta Corte Suprema, entre otros fallos, en causa Rol N° 95.143-2020.

Por estas consideraciones, esta Corte dará lugar a la indemnización reclamada por la actora que equivale al diez por ciento del total del precio pactado, que corresponde a las siguientes sumas:

i.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 1404, el estacionamiento N° 502 y la bodega 502, precio de venta total pactado: \$90.364.063, el diez por ciento de esta suma equivale a \$9.036.406.

ii.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 2106, el estacionamiento N° 523 y la bodega 515, precio de venta total pactado: \$90.099.531, el diez por ciento de esta suma equivale a \$9.009.953.

iii.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 1802, el estacionamiento N° 409 y la bodega 404, precio de venta total pactado: \$110.045.230, el diez por ciento de esta suma equivale a \$11.004.523.

iv.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 604, el estacionamiento N° 516 y la bodega 531, precio de venta total pactado: \$83.084.061, el diez por ciento de esta suma equivale a \$8.308.406.

**14°)** Que, lo razonado conduce forzosamente a esta Corte a acoger íntegramente la demanda de cumplimiento forzado de los contratos de promesa objeto del juicio, con la indemnización de perjuicios moratoria reclamada, pero haciendo presente que respecto a la pretensión del cumplimiento específico de la obligación de hacer, esto es, de suscripción de los contratos prometidos, la demandante deberá hacer valer la presente sentencia ejecutoriada en el procedimiento concursal de la empresa demandada, debiendo el tribunal y el liquidador concursal, hacerla cumplir respetando los principios que informan dicho proceso, en especial, el de la *par conditio creditorum*.

**15°)** Que es un hecho asentado por el juez *a quo* que el codemandado José Miguel Sciaraffia Ortega se constituyó en codeudor solidario de la promitente vendedora, de todas y cada una de las obligaciones emanadas de las promesas,



en especial, la pena de la cláusula décimo segunda, razón por la cual se acogerá la demanda en contra suya en dicha calidad, en cuanto a que será condenado a pagar en forma solidaria en favor de la actora la indemnización moratoria por las sumas indicadas en el considerando que antecede.

**16°)** Que, por último, aunque no se solicitó por la actora, la suma a que se condena a las demandadas por concepto de indemnización moratoria ha de pagarse con reajustes de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor desde la mora del deudor, esto es, desde que la obligación se hizo exigible de acuerdo con el contrato. La razón por la que se condena en estos términos obedece a que toda obligación dineraria se rige por el principio del realismo monetario que exige la actualización del valor nominal adeudado. Se corrige de esta forma la desvalorización experimentada por el dinero en el tiempo.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de dieciséis de agosto de dos mil veintitrés dictada en causa Rol C-2233-2021 por el Tercer Juzgado Civil de Liquique, que rechazó la demanda y, en su lugar, **se acoge ésta** y, en consecuencia, se declara:

I.- Que se condena a la demandada Inmobiliaria Torre Capital S.A. a cumplir los cuatro contratos de promesas de compraventa objeto del presente juicio bajo los términos referidos en el motivo décimo cuarto de esta sentencia.

II.- Que se condena a los demandados Inmobiliaria Torre Capital S.A. y a José Miguel Sciaraffia Ortega a pagar solidariamente a favor de la demandante y a título de cláusula penal moratoria, la suma de \$37.359.288, con reajustes de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor desde la notificación de la demanda hasta su pago efectivo.

III.- Que no se condena en costas a la parte demandada por haber tenido motivo plausible para litigar.

**Se previene** que la ministra **señora Repetto** y el abogado integrante **señor Fuentes M.**, no concurren a la decisión de condenar al pago de la suma señalada con reajustes, desde que, conforme al petitorio de la demanda, no se sometió a la decisión del tribunal la procedencia o improcedencia del pago de reajustes por sobre el monto determinado que se debe indemnizar por la parte demandada, por lo que esta Corte se encuentra impedida de concederlos so pena de incurrir en extra petita.

En causa Rol ingreso Corte 372-2024:

**VISTO:**

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus considerandos séptimo al décimo tercero, que se eliminan.



## **Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:**

Los razonamientos desarrollados en los fundamentos segundo, cuarto al sexto del fallo de casación, que se dan por reproducidos y, asimismo:

1º) Que la demandante Francisca Aravena Fuentealba interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primer grado de 2 de mayo de 2024, que rechazó la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios.

2º) Que el tribunal *a quo* denegó la demanda por dos razones. La primera, por entender fallida la condición suspensiva pactada en la promesa desde que el gravamen que afectaba el inmueble -hipoteca y prohibición de celebrar actos y/o contratos a favor del Banco Itaú-Corpbanca- no fue alzada por el tercero de quien dependía (la institución bancaria), no pudiendo imputarse ello -a juicio del tribunal- como incumplimiento culpable o doloso de la demandada. La segunda, por considerar que el plazo de 150 días corridos pactado para la celebración del contrato prometido fue interrumpido por el procedimiento de reorganización concursal al que se sometió la demandada el 22 de abril de 2021, a instancias del mismo banco que dependía el alzamiento de los gravámenes que afectaban al inmueble materia de la compraventa prometida a raíz de la insolvencia financiera en la que la demandada incurrió y en el que se dictó con posterioridad, la resolución de liquidación forzosa de la empresa deudora.

3º) Que el artículo 1554 del Código Civil dispone que la promesa de celebrar un contrato debe cumplir con los siguientes requisitos, a saber: la promesa debe constar por escrito; el contrato prometido no debe ser de aquellos que las leyes declaren ineficaces; la promesa debe contener un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y en la misma, se debe especificar de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

4º) Que en cuanto a la procedencia de la acción de resolución por incumplimiento, del examen de la prueba rendida, especialmente del contrato de promesa celebrado por las partes, se aprecia que se cumplen con los requisitos expuestos en el motivo anterior, quedando acreditado el vínculo contractual que une a las partes, consistente en un contrato de promesa de compraventa, celebrado con fecha 7 de enero de 2021, respecto del departamento N° 2805, el estacionamiento N° 443 y la bodega N° 421, todos del Edificio Torre Capital de la ciudad de Iquique, por un valor de 5207,44 Unidades de Fomento, pagadero de la siguiente forma: a) 1041,49 Unidades de Fomento cancelados mediante un cheque que se individualiza y; b) el saldo ascendente a la suma de 4165,65 Unidades de



Fomento al momento de la celebración del contrato definitivo. Se pactó que el contrato prometido se celebraría dentro del plazo de 150 días corridos.

Por su parte, también consta que las partes estipularon en la cláusula octava lo siguiente: “El contrato de compraventa definitivo quedará, además, sujeto a la condición suspensiva de que se cumpla la siguiente condición: Que los títulos de dominio se encuentren en orden, ajustados a derecho y aprobados por el abogado de la promitente compradora, el examen de los títulos se hará conforme a los criterios que para este tipo de operaciones aplican los bancos e instituciones financieras, cubriendo no solo lo relativo al inmueble propiamente tal, sino que también los que acrediten la existencia o inexistencia de deudas o gravámenes, limitaciones o circunstancias materiales o jurídicas relativas a las propiedades, tales como servidumbre de cualquier especie [...], etcétera, **condición que se establece en el exclusivo beneficio de la promitente compradora, de modo que ésta siempre podrá renunciarla mediante comunicación expresa y por escrito a la promitente vendedora.** Se entenderá fallida esta condición, especialmente, si del examen de los títulos del inmueble aparece cualquier gravamen que afecte a la propiedad y que limite o afecte su libre transferencia, con excepción de aquella que se alce y cancela en la misma escritura de venta definitiva.

5°) Que, como resulta fácil de advertir, aunque no era necesario estipularlo, las partes expresamente declaran que esta condición está establecida en beneficio exclusivo de la promitente compradora, razón por la cual es renunciable por esta parte, de manera que el tribunal de primera instancia yerra al declarar fallida la condición por afectarle al inmueble una hipoteca o prohibición de celebrar actos y/o contratos a favor del Banco Itaú Corpbanca que impediría celebrar el contrato prometido.

Al declararlo, esa judicatura pasa por encima de la cláusula transcrita, fracturando, de este modo, el principio de la fuerza obligatoria del contrato del artículo 1545 del Código Civil. En efecto, mal podría entenderse fallida la condición, si era renunciable para el promitente comprador y este, al requerir la suscripción de la escritura de compraventa- por lo que tal circunstancia no justifica el incumplimiento de la demandada en la celebración del contrato prometido.

6°) Que en cuanto al plazo estipulado para celebrar el contrato definitivo, éste se cumplió el 6 de junio de 2021, por haber transcurrido 150 días corridos a contar de la data de celebración de la promesa el 7 de enero de 2021, no pudiéndose entender que este lapso se interrumpió por el proceso de reorganización concursal al que se sometió la demandada el 22 de abril de 2021, como erradamente razonó y concluyó el fallo en alzada, por las siguientes razones:



Primero, porque la protección financiera a la que alude el tribunal se inició con posterioridad a la llegada del plazo para celebrar la compraventa, que venció el 6 de junio de 2021. En efecto, según consta en la causa Rol C-1148-2021 del Tercer Juzgado Civil de Iquique, el 8 de junio de 2021 se dictó la resolución de reorganización de la demandada, siendo notificada el 9 del mismo mes y año, comenzando desde esta última fecha la protección financiera en los términos regulados en el artículo 57 de la Ley N° 20.720.

Segundo, en el evento que se entendiera que el plazo se encontraba vigente al momento de dictarse la resolución de reorganización -lo que no es efectivo-, por aplicación del artículo 57 N° 1 letra c) inciso primero de la misma ley, el contrato de promesa mantuvo su plena vigencia y condiciones de pago.

**7°)** Que ante lo razonado, se puede concluir que el plazo se cumplió el 6 de junio de 2021, haciéndose exigible la obligación de hacer contenida en la promesa, naciendo para el acreedor el derecho a pedir la resolución del contrato de promesa y la indemnización de daños.

**8°)** Que establecida la existencia de la promesa, las obligaciones contenidas en ella, el cumplimiento del plazo y condiciones pactadas, y la no celebración del contrato prometido por parte de la demandada, ésta última ha incumplido su obligación esencial de suscribir la compraventa, siendo indiferente que el incumplimiento sea o no imputable al promitente vendedor. Y es un incumplimiento esencial conforme con el criterio propuesto por la doctrina y aplicado por esta Corte, relativo al impacto que produce la falta de cumplimiento por parte del promitente vendedor al privar sustancialmente al promitente comprador de aquello a lo que tenía derecho a esperar razonablemente de la ejecución del contrato -celebración del contrato prometido- y dicho resultado, desde luego, era previsible para el deudor al momento de contratar (Recientemente, CS, rol N° 230.406-2023). De esta manera, esta Corte da por cumplido el supuesto de hecho de la resolución por incumplimiento según el artículo 1489 del Código Civil.

Por lo que toca a la indemnización de daños, al no haberse probado el caso fortuito (inciso 2° del artículo 1547) el incumplimiento esencial se presume imputable al promitente vendedor, de modo que, al cumplirse el supuesto de hecho del remedio indemnizatorio (inciso 3° del artículo 1547 y 1556 y los artículos 1537 y 1538 del Código Civil), resulta procedente la indemnización de daños.

En consecuencia, se dará lugar a la demanda, declarándose la resolución del contrato y condenando a la actora al pago de la correspondiente indemnización de daños.

**9°)** Que al declararse la resolución del contrato de promesa de compraventa, procede la restitución de lo dado o pagado en ejecución o con ocasión del contrato.



En efecto, el artículo 1487 del Código Civil, norma que define las consecuencias que apareja la resolución del contrato por no cumplirse lo pactado dispone que: “Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición (...)”, que es el caso del promitente vendedor.

En el caso de autos, la promitente compradora según lo declarado por las partes en el contrato pagó una parte del precio de la venta prometida equivalente a 1041,49 Unidades de Fomento, por lo que resulta procedente la restitución reclamada por la demandante.

**10°)** Que en cuanto a la indemnización demandada, las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato por la promitente vendedora en el párrafo segundo de la cláusula décima de la promesa, en el siguiente tenor: “Por el contrario, si la promitente vendedora no diere cumplimiento íntegro y oportuno a las obligaciones contraídas en el presente contrato o en el evento de que haberse cumplido las condiciones a que se encuentra sujeto este contrato se negare a suscribir la compraventa definitiva, deberá reembolsar a la promitente compradora la totalidad del monto pagado señalado en la cláusula quinta de este contrato de promesa, debidamente reajustado de conformidad a la variación experimentada por la Unidad de Fomento entre la fecha de suscripción de este contrato y la fecha de la devolución o pago efectivo. Adicionalmente, a título de cláusula penal y como evaluación anticipada de los perjuicios, la promitente vendedora deberá pagar a la promitente compradora la suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido.”

De la literalidad de la cláusula transcrita resulta que la común intención de los contratantes (artículo 1560 del Código Civil) fue convenir una pena cuyo cobro procede en caso de resolverse el contrato, al indicarse expresamente que en el evento que no se cumpliera de la obligación de suscribir el contrato prometido, la promitente vendedora debía reembolsar a la promitente compradora la totalidad del valor del departamento más una suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido a título de cláusula penal. De modo que la pena procede no sólo cuando se exija el cumplimiento específico o se pida la resolución del contrato porque el supuesto de hecho de la pena pactada es el incumplimiento del deudor, al margen de cualquier otro remedio que utilice el acreedor.

De acuerdo con lo expresado, esta Corte dará lugar a la indemnización de daños avaluada convencionalmente y que corresponde, según lo pactado, a la suma equivalente en pesos a 520,7 unidades de fomento correspondiente al 10% del precio del contrato prometido. Además, como ha quedado dicho, se le condena a la restitución de la suma equivalentes en pesos de 1041,49 Unidades de Fomento por concepto de parte del precio pagado por la demandante.



**11°)** Que en cuanto a los reajustes solicitados, no se concederán atendido que las sumas otorgadas lo han sido en unidades de fomento, las que, por sí, son intrínsecamente reajustables.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de dos de mayo de dos mil veinticuatro dictada en causa Rol C-2233-2021 por el Tercer Juzgado Civil de Iquique, que rechazó la demanda y, en su lugar, **se acoge ésta** y, en consecuencia, se declara:

I.- La resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 7 de enero de 2021, respecto del departamento N° 2805, el estacionamiento N° 443 y la bodega N° 421, todos del Edificio Torre Capital de la ciudad de Iquique.

II.- Que la demandada deberá restituir a la demandante la cantidad de 1041,49 Unidades de Fomento por concepto de parte del precio pagado.

III.- Que se condena a la demandada a pagar a favor de la demandante y a título de cláusula penal, la cantidad de 520,7 Unidades de Fomento.

IV.- Que no se condena en costas a la demandada por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del ministro Sr. Silva y la prevención, de sus autores.

**N° 58.616-2024**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Álvaro Vidal O.

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

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO  
MINISTRO  
Fecha: 13/03/2026 12:44:35

RAÚL PATRICIO FUENTES  
MECHASQUI  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 13/03/2026 12:59:32



ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 13/03/2026 12:44:36



TZGNBYYQLWC

En Santiago, a trece de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

