

Chillán, dieciocho de enero de dos mil diecinueve.

Se designa para la redacción del fallo acordado, con conocimiento de las partes, al Ministro señor Claudio Arias Córdova.

Chillán, dieciocho de enero de dos mil diecinueve.**V I S T O:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de los motivos noveno, décimo, undécimo, duodécimo, décimo tercero, y décimo cuarto, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar, y además, presente:

1°.- Que, al deducir recurso de apelación el apoderado del demandado don Augusto Escalona Segura, solicitó la revocación de la sentencia y que en su lugar se declare que se rechaza la demanda deducida, con costas de la causa y del recurso.

El recurrente se fundamenta en que la demanda está mal planteada, ya que la compraventa es un contrato bilateral y lo que se persigue por el demandante es el cumplimiento de una obligación de dar, proveniente del contrato, consistente en una venta de bosques de pino.

En tal caso el actor debió haber pedido, de conformidad al artículo 1489 del Código Civil, el cumplimiento del contrato o su resolución, en su caso, con más indemnización de perjuicios (cláusula penal en este caso), no pudiendo demandar directamente el pago de dicha cláusula, porque como se sabe esta no es más que una indemnización de perjuicios convenida por anticipado, lo cual infringiría la disposición legal precitada.

Además, dicha cláusula penal es accesoria a la demanda de cumplimiento o resolución y para cobrarla se deben cumplir con los requisitos de la indemnización de perjuicios.

De otro lado señaló que el artículo 1537 del Código Civil regula la imposibilidad de acumular el cobro de la obligación principal con la indemnización compensatoria y situación de la cláusula en los demás contratos, pero tratándose de los contratos bilaterales la norma aplicable es el artículo 1489 del precitado Código, que es una disposición especial que legisla precisamente para los contratos bilaterales, como ocurre con la compraventa de esta causa y ninguna aplicación se puede dar aquí al artículo 1537 como se pretende en la causa.

Además, a los demandados no se les demandó por el incumplimiento del contrato bilateral, sino que derechamente por la cláusula penal y en tal caso frente a una situación de condición resolutoria tácita, que es excepcional, pues se aplica a



los contratos y dentro de éstos sólo a los bilaterales, por lo que se debió dar cumplimiento al artículo 1489 del Código Civil y no al 1537 del mismo Código.

Asimismo, el recurrente expresó que no existe una falta de obligación válida de lo demandado, su parte cumplió el contrato y el actor se recibió a conformidad lo vendido, así lo dice la escritura, luego nada adeuda.

En la cláusula quinta del contrato se declaró que la superficie de los bosques vendidos eran de 20 hectáreas, siendo la sumatoria de los terrenos inferior, no existiendo esa cantidad, lo cual dice claramente la escritura, lo que además, fue reconocido por los comparecientes en el plan de manejo, y también fue ratificado con la prueba testimonial, por lo que acuerdo a lo anterior, no es válida la declaración de obligarse a entregar la superficie de 20 hectáreas de bosques, lo cual es físicamente imposible.

Por lo anterior agrega que no es admisible la demanda, porque indudablemente no hay obligación y el comprador se está aprovechando de su propio error o dolo, está procediendo en contra de sus actos propios, y en tal caso la demanda debe ser rechazada, sin perjuicio de que se recibió “de la totalidad de los bosques señalados en la cláusula precedente”.

Enseguida adujo que en este caso y al no producir efecto alguno lo declarado, no hay obligación, y por la misma razón menos todavía puede haber mora a su respecto, no pudiéndose demandar directamente el pago de la cláusula penal, sin discutir en la causa, el cumplimiento del contrato, cuestión que no fue materia de la demanda.

Por último afirmó que si no existe obligación, no se puede cobrar la pena. Tampoco se está frente a una obligación de hacer. Agrega que de acuerdo a la cláusula quinta la venta se hizo cuerpo cierto, y así se dijo en el contrato, y de conformidad al artículo 1833 inciso primero del Código Civil establece que no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la calidad del predio.

2°.- Que, para un mejor entendimiento del asunto, es necesario señalar que don Víctor Gavilán Villarroel demandó de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual en contra de don Augusto Escalona Segura y don Cristián Sepúlveda Mora, quienes incumplieron el contrato de compraventa de bosques de pino celebrado el 23 de febrero de 2015, ante Notario, de conformidad, a los artículos 1489 inciso segundo, 1546 y 1535 del Código Civil.

Señala, en síntesis, que en su oportunidad los vendedores declararon que sobre los predios mencionados existían plantaciones de bosques de pino radiata susceptibles de explotación. El precio fue de \$44.000.000 que se pagó al contado, más el Impuesto al Valor Agregado. En la cláusula quinta los vendedores declararon



que la superficie del bosque era de 20 hectáreas, debiendo el comprador al final de la explotación efectuar una medición de la superficie cosechada y en caso de ser inferior a la declarada por los vendedores, asumían la obligación de indemnizarlo con la suma de \$4.000.000 por hectárea faltante o proporción equivalente, lo que corresponde a una evaluación convencional anticipada de los perjuicios o cláusula penal, que cumplió también las veces de garantía del contrato y de sanción para el caso de incumplimiento.

Agrega que al finalizar la cosecha procedió a ejecutar la medición acordada, arrojando una superficie total cosechada de 15,73 hectáreas, por lo que se generó una diferencia de superficie de 4,27 hectáreas, por lo que entregaron menos de lo pactado, lo cual arroja la suma de \$17.080.000 más IVA lo cual da un total de \$20.352.200, por lo que pide se le indemnice por esta última suma, más intereses, con costas o en subsidio aquella cantidad mayor o menor que la solicitada que el tribunal estime, debiendo concurrir los demandados al pago en forma solidaria o en su defecto en forma simplemente conjunta o mancomunada.

3°.- Que, para dilucidar el asunto hay que examinar, ante todo, el mérito del contrato de compraventa en el que se funda la acción, constando en él –en lo que interesa consignar para los fines del presente recurso– lo siguiente:

a.- Que, el 23 de febrero de 2015 se celebró ante Notario Público de Quirihue, contrato de compraventa de un bosque de pino en pie, hipoteca y prohibición, entre los vendedores, don Augusto Escalona Segura y don Cristián Sepúlveda Mora y el comprador don Víctor Gavilán Villarroel;

b.- Que el predio a vender se encuentra individualizado en la cláusula primera, el que se compone de diferentes retazos de terreno, con sus deslindes, señalándose como dueño a don Augusto Escalona Segura del “LOTE DOS”, el cual tiene una cabida aproximada de 7 hectáreas; del “LOTE NUMERO SEIS”, que tiene una cabida de aproximadamente de 10,24 hectáreas y “LOTE TRES”, con una cabida aproximada de 0,84 hectáreas. Enseguida se señala como dueño a don Cristián Sepúlveda Mora del “LOTE UNO” de una cabida aproximada de una hectárea, sobre los que existen plantaciones de pinos radiata, susceptibles de ser explotadas;

c.- En la cláusula segunda se expresa que: “por este acto y por este instrumento los comparecientes vendedores Augusto Escalona Segura y Cristián Sepúlveda Mora, venden, ceden, transfieren y entregan a su comprador Víctor Gavilán Villarroel, quien compra, acepta y recibe para sí la totalidad de los bosques de pino señalados en la cláusula precedente”;

d.- En la cláusula tercera se pactó el precio de los Lotes, el cual se detalló respecto de cada uno de ellos, arrojando un precio total de \$44.000.000 más IVA, lo que se pagó al contado y en dinero en efectivo, declarando los vendedores que



reciben dichas sumas en la forma indicada, de manos de su comprador, a su más entera satisfacción, otorgando a este el más amplio y completo finiquito, dando por cumplida la obligación de pagar el precio, renunciando expresamente a la acción resolutoria. El comprador emite facturas de compra Nos.795 y 796, las que al final se protocolizan;

e.- En la cláusula cuarta se señala que el plan de manejo para la corta de los bosques vendido, se encuentra tramitado y al día por la totalidad de los bosques y a mayor abundamiento se pactó que los vendedores confieren poder especial amplio al comprador para tramitar plan de manejo corta y demás autorizaciones administrativas correspondientes;

f.- En la cláusula quinta en cuanto a la modalidad de la venta pactan que esta compraventa se hace considerando los bosques de pino radiata vendidos, como cuerpos ciertos en el estado en que se encuentran y que el comprador declara conocer y aceptar. Convienen las partes que no tendrá efecto alguno en el precio estipulado la mayor o menor cantidad de madera que se obtenga de la explotación de los bosques objeto de este contrato. Declaran los vendedores que la superficie de bosque vendida es de veinte hectáreas, por lo que al final de la explotación el comprador hará una medición de la superficie cosechada en caso de ser inferior a la declara (sic) por los vendedores estos deberán indemnizar a su comprador con la suma de cuatro millones por hectárea faltante o proporción equivalente. Los bosques de pino radiata objeto de este contrato, se encentra en su totalidad libre de todo gravamen, juicios, acciones resolutorias, prendas agrarias, industriales, prohibición de cualquier tipo y de toda otra limitación de dominio, sin que les afecte contrato alguno. Asimismo, los predios en los que se emplazan los bosques, singularizados en la cláusula primera se encuentran libres de derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libres de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio pendiente, que limiten o entraben la posesión o el dominio respectivo.

4°.- Que, en el caso sub judice, lo que pretende el actor es que se le pague una indemnización por los vendedores equivalente a la suma de \$20.352.200, incluido el IVA, correspondiente al valor de un faltante de 4,27 hectáreas de la superficie total de 20 hectáreas de bosque que compró como cuerpo cierto, conforme a lo pactado en la estipulación quinta del contrato de compraventa.

5°.- Que, para el caso en cuestión es importante tener presente que el artículo 1831 del Código Civil, preceptúa que un predio rústico puede venderse con relación a su cabida o como una especie o cuerpo cierto y, se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entiende hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato y luego, en su inciso



final, se señala que en todos los demás casos se entenderá vender el predio como un cuerpo cierto.

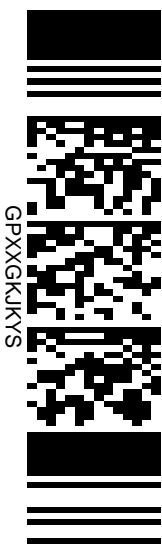
Por su parte, el artículo 1832, establece que si se vende el predio con relación a su cabida y esta fuere mayor que la cabida declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el precio de la cabida que sobre, alcance a más de una décima parte del precio de la cabida real; pues en este caso podrá el comprador, a su arbitrio, o aumentar proporcionalmente el precio o desistir del contrato; y si desiste, se le resarcirán los perjuicios según las reglas generales.

Y a su vez, el artículo 1833, indica que si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derechos por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio agregando que, sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos; y si no puede o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso 2° del artículo anterior; expresando, por último, en el artículo 1834, del mismo cuerpo legal, que las acciones dadas en los dos artículos precedentes expiran al cabo de un año contados desde la entrega.

6°.- Que, de las cláusulas del contrato de compraventa analizadas en el motivo 3° de esta sentencia, se estipuló que las 20 hectáreas de bosques se vendían como cuerpo cierto y sin consignar sus deslindes, el cual el actor recibió en su totalidad por parte de los vendedores, conforme lo señalado en la estipulación segunda del aludido contrato, razón por la cual a juicio de esta Corte no resulta atendible la alegación del demandante, en orden a que sólo recibió un área de 15,73 hectáreas de bosque, máxime si el plan de manejo se encontraba tramitado y al día respecto del Lote N°6, rol de avalúos N°315-187, con una superficie aprobada de 7,94 há. y Lote N°2, rol de avalúos N°315-183, con una superficie aprobada de 5,97 há., por lo que comprador al momento de suscribir el contrato sabía cuál era la extensión de los bosques adquiridos, por lo que no puede en definitiva pretender que se le entregue más superficie de lo que en el contrato de compraventa se pactó.

7°.- Que, a mayor abundamiento y concordante con lo anterior, es necesario señalar lo que dispone el inciso primero del artículo 1814 del Código Civil que estatuye “La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno...”.

8°.- Que, acorde con lo anterior, la cláusula quinta del contrato de compraventa no tendrá ningún fundamento, ni validez legal, y por ende no podría producir efecto alguno, conforme a la disposición legal anteriormente transcrita, puesto que si la superficie vendida, era de 20 hectáreas, cuando realmente el predio tenía menos, resulta físicamente imposible que los vendedores puedan



devolverle las hectáreas que estima faltarle al actor, máxime cuando éste recibió conforme el total de lo vendido de acuerdo a la estipulación segunda de la convención suscrita.

9°.- Que, corrobora lo anterior, la prueba testimonial rendida por los demandados, consistente en los dichos de don Juan Pacheco Aguayo y don Juan Carlos Castillo Salamanca, afirmando el primero, que estuvo a cargo de la venta del bosque, el cual mostró el total al comprador, como cuerpo cierto, cumpliendo así el señor Escalona con el señor Gavilán, porque le entregó el bosque y el segundo expresó que el señor Gavilán de acuerdo a su nivel de preparación sabía que es comprar como cuerpo cierto, y cuando se hace esta forma se vende el bosque independientemente de la superficie que tenga. Además agregó que intervino en los planes de manejo de los terrenos ante la CONAF.

10°.- Que, sin perjuicio de lo resuelto precedentemente, a mayor abundamiento no está demás señalar que de acuerdo a la redacción de la cláusula quinta contenida en el contrato compraventa tantas veces señalado, resulta ambigua, en razón que es contradictoria, puesto que por una parte se estipula que se vende el bosque de 20 hectáreas como cuerpo cierto, para después pactar una indemnización si faltan hectáreas, de acuerdo a una medición que haga al final de su explotación el comprador, la cual de conformidad al inciso 1° del artículo 1566 del Código Civil, por la que deberá interpretarse en favor del deudor, es decir, de los demandados, en contra del demandante, por lo que debe concluirse que la venta se hizo como cuerpo cierto.

11°.- Que, en suma, los fundamentos de la demanda de indemnización deducida por el comprador don Víctor Gavilán Villarroel no han resultado acreditados, por lo que se rechazará su acción.

12°.- Que, en cuanto a lo sostenido por el apelante, respecto a que la demanda fue mal planteada, en razón de haberse infringido el artículo 1489 del Código Civil, ya que al tratarse de un contrato bilateral, debió haber pedido el cumplimiento del contrato o su resolución, con más indemnización de perjuicios, pero no pudo demandar el actor directamente el pago de la cláusula penal, la cual es accesoria a la demanda de cumplimiento o resolución, lo cual ha sido sostenido por la doctrina y la jurisprudencia.

Que atendido lo anteriormente resuelto esta Corte estima innecesario emitir pronunciamiento sobre dicho punto.

13°.- Que, atento a lo concluido anteriormente tampoco es necesario analizar la testimonial rendida por el actor, así como también la absolución de posiciones de los demandados y el informe de peritos, pruebas estas últimas solicitadas por el tribunal como medida para mejor resolver.



Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y artículos 186 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca**, la sentencia apelada de once de septiembre de dos mil diecisiete que hizo lugar a la demanda de fs.1 interpuesta por don Víctor Adrián Gavilán Villarroel en contra de don Augusto Renelmo Escalona Segura y don Cristián Williams Sepúlveda Mora, condenándolos al pago de la suma de \$12.360.000, por concepto de cláusula penal y en su lugar se declara que se rechaza dicha demanda en todas sus partes, sin costas por estimarse que ha tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase con el cuaderno de medida precautoria.

Redacción a cargo del Ministro titular Claudio Arias Córdova.

No firma el ministro señor Christian Hansen Kaulen, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y al acuerdo, por encontrarse con feriado legal.

Rol N°418- 2017- CIVIL.-



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Chillan integrada por Ministro Presidente Dario Fernando Silva G. y Ministro Claudio Patricio Arias C. Chillan, dieciocho de enero de dos mil diecinueve.

En Chillan, a dieciocho de enero de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.