

Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.

A los folios N°s 74764 y 158625: estese al mérito de autos.

VISTO:

En este procedimiento ordinario tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Temuco bajo el rol C-4085-2017, caratulado “Díaz Díaz Daniela Alejandra con Cartes Acuña Zenon”, por sentencia de fecha doce de noviembre de dos mil dieciocho, rectificada el día catorce del mismo mes y año, el tribunal de primer grado rechazó tanto la demanda principal de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de junio de 2014, como la acción reconvencional de resolución del mismo, sin costas.

Apelada esta decisión, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Temuco mediante sentencia de veinte de marzo de dos mil veinte.

Contra este último pronunciamiento la parte demandante principal dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que el recurrente de casación atribuye a la sentencia impugnada diversos errores de derecho en el razonamiento que condujo a los juzgadores a rechazar la demanda principal de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de junio de 2014, denunciando infringidos los artículos 1479, 1482, 1483, 1489, y 1545, 1560 y 1564 del Código Civil.



El libelo comienza con una breve reseña de los antecedentes del proceso, transcribiendo las cláusulas pertinentes del contrato de promesa y las consideraciones del fallo impugnado, para luego, al abordar las infracciones de ley denunciadas, apuntar que el primer error de derecho se produciría al estimarse por los juzgadores que el contrato se habría extinguido de pleno derecho bajo la fórmula de un pacto comisorio calificado. En sustento de esta afirmación expuso que la condición resolutoria tácita requiere un pronunciamiento judicial que así lo declare, y la sentencia infringiría los artículos 1482, 1489 y 1545 del Código Civil al considerar que la promesa de compraventa se extinguió sin una declaración en tal sentido. Por ende, mientras no exista una sentencia judicial que declare resuelto el contrato promesa, este, entonces, sigue vigente, y puede perfectamente demandarse su cumplimiento forzado.

Un segundo apartado acusa una errada interpretación de la naturaleza del plazo pactado en el contrato de promesa de compraventa, argumentando que la cláusula octava prevé la posibilidad de que la relación jurídica se extendiera más allá del plazo estipulado, regulando que, en caso que alguna de las partes decidiera no perseverar en el contrato, entonces aquella parte del precio pagado anticipadamente se imputaría como renta de arrendamiento. Por lo tanto, se transgredirían los artículos 1483, 1545, 1560 y 1564 del Código Civil al interpretar equivocadamente la intención de los contratantes de perseverar en la promesa de compraventa.

En virtud de lo expuesto concluye solicitando que se invalide la sentencia impugnada, dictando otra de reemplazo que acoja la demanda principal de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, con costas.



SEGUNDO: Que para una adecuada comprensión del recurso resulta necesario consignar los siguientes antecedentes del proceso:

a) Daniela Alejandra Díaz Díaz interpuso demanda en contra de Zenón Cartes Acuña, solicitando el cumplimiento forzado de un contrato de promesa de compraventa junto con una indemnización de perjuicios por el incumplimiento de lo pactado. Expuso que por escritura pública de fecha 23 junio de 2014 el demandado prometió vender, y su parte prometió comprar, el inmueble ubicado en calle Los Caciques N°1622, correspondiente al sitio N°27 de la manzana J del plano de Loteo Conjunto Habitacional Pulmahue II, Primera etapa, de la Comuna de Padre las Casas. Entre sus estipulaciones, destacó que el precio se fijó en la suma de \$24.000.000, y que en ese mismo acto se realizó tanto la entrega material del inmueble como el pago de \$2.297.809, quedando un saldo de \$21.702.191 que se pagaría junto con la celebración del contrato prometido. Del mismo modo, añade, la compraventa definitiva quedó sujeta a las siguientes condiciones: i) que los títulos estuvieran ajustados a derecho; ii) que la propiedad estuviera libre de gravámenes; y, iii) que la promitente compradora obtuviera un crédito hipotecario para pagar el saldo de precio. Finalmente, se acordó que el contrato debía celebrarse a más tardar dentro de los 395 días siguientes a la promesa, siendo este un plazo de carácter extintivo, y en el evento que vencido dicho término cualquiera de las partes decidiera no perseverar en el contrato, entonces se descontaría la suma de \$100.000 mensuales del monto adelantado como parte del precio.

En el referido contexto contractual, la demandante acusa que el demandado habría incumplido su obligación de celebrar la compraventa definitiva, pese al alzamiento de los gravámenes que afectaban el inmueble, motivo por el cual solicitó que se ordene al demandado suscribir el contrato



bajo apercibimiento de proceder el tribunal en su representación, junto con una indemnización de \$3.000.000 por daño emergente, más costas.

b) Contestando, Zenón Cartes Acuña instó por el rechazo de la demanda argumentando que ha sido la parte demandante quien se ha negado a suscribir la compraventa definitiva. Reconoce la existencia del contrato y sus estipulaciones, poniendo de relieve que la promitente compradora debía obtener un crédito hipotecario y designar la Notaría donde se celebraría la compraventa, lo que no ha ocurrido. Es más, añade, la demandante ha ocupado el inmueble sin pagar por casi cuatro años, ya que el descuento mensual de \$100.000 con cargo al precio adelantado arroja un saldo negativo.

c) Reconvencionalmente, Zenón Cartes Acuña demandó a Daniela Alejandra Díaz Díaz solicitando que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa otorgado por instrumento público de fecha 23 de junio de 2014. Fundando su pretensión insistió en que la promitente compradora ha incumplido su obligación de suscribir la compraventa definitiva, y ocupa el inmueble sin pagar por casi cuatro años, motivo por el cual pide se declare la resolución del contrato junto con una indemnización de \$602.191 por concepto de daño emergente y \$8.600.000 a título de lucro cesante.

d) Contestando la demanda reconvencional, Daniela Alejandra Díaz Díaz señaló -en síntesis- que su parte contaba con un crédito hipotecario aprobado y la única razón por la cual no se pudo celebrar la compraventa definitiva fue que el promitente vendedor no cumplió con su obligación de alzar los gravámenes que afectaban al inmueble dentro del plazo.



e) El tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda principal de cumplimiento forzado como la acción resolutoria reconvenzional, decisión que fue confirmada en alzada por la Corte de Apelaciones de Temuco.

TERCERO: Que la sentencia cuestionada estableció los siguientes hechos de la causa:

a) Por escritura pública de 23 de junio de 2014, Zenón Cartes Acuña y Daniela Díaz Díaz suscribieron una promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle Los Caciques N°1622, correspondiente al sitio N°27 de la manzana J del plano de Loteo Conjunto Habitacional Pulmahue II, Primera etapa, de la Comuna de Padre las Casas.

b) El precio se fijó en la suma de \$24.000.000, pagándose \$2.297.809 junto con la promesa, mientras que el saldo de \$21.702.191 se pagaría al momento de la celebración del contrato prometido, mediante un crédito hipotecario gestionado por la promitente compradora.

c) La entrega material del inmueble se realizó en el mismo acto.

d) En la promesa se pactaron como condiciones suspensivas que el inmueble prometido vender se encuentre inscrito a nombre del promitente vendedor libre de gravámenes y limitaciones al dominio, y que la promitente compradora obtenga un crédito hipotecario para el pago del saldo de precio.

e) También se estipuló que el contrato prometido debía suscribirse en la Notaría que designe el promitente comprador, salvo que de común acuerdo las partes designaran otra, en el plazo de 365 días desde la fecha de



la promesa, siendo exigibles las obligaciones pactadas siempre y cuando se hubiesen cumplido con las condiciones previamente mencionadas.

f) Se estableció que el contrato debía suscribirse en el plazo de 395 días, fijando dicho plazo con el carácter de extintivo.

g) Las partes acordaron que, cumplidas las condiciones suspensivas, si cualquiera de las partes decidía no perseverar en el contrato prometido, se descontaría la suma de \$100.000 mensuales por cada mes que transcurra desde la fecha de la celebración de la promesa.

h) Llegado el día de celebración del contrato prometido, este no se firmó.

i) Zenon Cartes Acuña es dueño de la propiedad prometida vender, ubicada en calle Los Caciques N°1622 de la comuna de Padre las Casas, cuyo dominio rola inscrito a fojas 7758 Número 7293 del Registro de Propiedad del año 2012 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, y al margen de dicha inscripción figuran anotadas 2 hipotecas y una prohibición de enajenar que fueron alzadas por resolución de fecha 10 de agosto de 2016, en causa rol 6116-2014 del Primer Juzgado Civil de Temuco.

CUARTO: Que sobre la base del sustrato fáctico antes reseñado la sentencia impugnada asentó que en el contrato de promesa las partes estipularon condiciones y plazo para fijar la época de celebración del contrato prometido, debiendo cumplirse ambas para que la promesa produzca sus efectos. Así, en el motivo vigésimo sexto los juzgadores reflexionaron que “la celebración del contrato prometido solo podía ser exigible pasados 365 días desde la celebración de la promesa, esto es, a partir del día 24 de junio de 2015, pero siempre y cuando las condiciones



pactadas se encontraran cumplidas, lo que es de toda lógica toda vez que de encontrarse pendientes ningún derecho habría nacido, y por tanto, nada que exigir. Luego, el plazo extintivo de 395 días, cuyo vencimiento correspondía al día 24 de julio de 2015, tiene un doble carácter. En primer lugar, cumplido, extingue de pleno derecho los derechos y obligaciones recíprocas de celebrar el contrato prometido; y en segundo lugar, permite reputar como fallidas las condiciones suspensivas pactadas en la cláusula sexta en el evento de no verificarse su cumplimiento una vez vencido este plazo. Esto último, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1482, que precisamente establece como causal para determinar cómo fallida una condición la expiración del tiempo en el cual el acontecimiento ha debido verificarse, siendo este tiempo sin duda aquel en que el plazo extintivo se encontraba pendiente, porque como ya se dijo, una vez cumplido, el derecho de hacer exigible el contrato prometido se extingue de pleno derecho.”

QUINTO: Que para arribar a la decisión de rechazar la acción principal de cumplimiento forzado de contrato, la sentencia tuvo en consideración que “a la fecha del alzamiento de las hipotecas y prohibiciones que gravaban el inmueble objeto del contrato de promesa, ya se encontraba fallida la condición en este sentido y por ende nunca nació el derecho para hacer exigible el contrato de compraventa prometido. En efecto, vencido el plazo extintivo, esto es, el día 24 de julio de 2015, no se había verificado el cumplimiento de la condición segunda pactada en la cláusula sexta, referida a que la propiedad esté libre de hipotecas y prohibiciones, entre otros gravámenes, por lo que este germen de derecho se entiende nunca haber existido, así como la obligación correlativa, lo que se



traduce en que la promesa acordada entre las partes nunca produjo su efecto de hacer exigible el contrato prometido.”

Siguiendo la línea de razonamiento los juzgadores desestimaron la acción reconvenzional de resolución del contrato de promesa, apuntando que “tal como ya se dejó asentado al pronunciarse respecto de la demanda principal, el contrato de promesa se extinguió de pleno derecho a la llegada del plazo extintivo, como consecuencia de su propio efecto así como permitir reputada como fallida una de las condiciones suspensivas que se encontraban pendientes a esa fecha, conforme a lo previsto en el artículo 1482 del Código Civil. Así, no es posible, como lo exige la demandante reconvenzional, resolver lo que ya está extinto.”

SEXTO: Que llegados a este punto del examen de los antecedentes se observa que la controversia jurídica radica en dilucidar la naturaleza y alcance de la estipulación sobre el plazo en que debía otorgarse el contrato definitivo de compraventa. Por ende, un correcto encadenamiento de los argumentos impone comenzar con el estudio del capítulo infraccional orientado a la interpretación del contrato.

SÉPTIMO: Que en la tarea antes anotada resulta útil recordar que esta Corte ha resuelto reiteradamente que la labor de interpretación de los contratos corresponde a los jueces de la instancia, y el control de casación solo puede intervenir cuando la labor del intérprete desnaturalizó el contrato, esto es, cuando a la convención se le atribuyen efectos diversos de los que la ley prevé. En esta línea de razonamiento, la jurisprudencia ha dejado en claro que la interpretación de las cláusulas de un contrato y la determinación de la intención que movió a las partes a celebrarlo son cuestiones de hecho que los jueces deducen tanto del mérito de la propia convención como de los antecedentes reunidos en el proceso, por ende,



escapa al control de un tribunal de casación. Pero una vez establecido el supuesto fáctico, entonces el examen sobre la naturaleza jurídica de los hechos y efectos del contrato son cuestiones de derecho susceptibles de ser revisadas mediante el recurso de casación sustantiva en todo aquello que desnaturalice el contrato.

También se ha resuelto que si bien la interpretación de los contratos pertenece a la esfera de las facultades propias de los jueces de la instancia, esa labor se encuentra sujeta a la revisión de este tribunal de casación en caso que mediante ella se desnaturalice lo acordado, y habrá de entenderse desnaturalizado un contrato cuando la interpretación llevada a cabo por los juzgadores no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, so pretexto de hacerlo, se da a esa voluntad una inteligencia contraria a la realidad, se desconoce la intención de los contratantes o se desnaturalizan las cláusulas controvertidas, sustituyendo el contrato prácticamente por uno nuevo, distinto al que las partes celebraron. (Corte Suprema, rol N°15634-19)

OCTAVO: Que en el caso que nos ocupa es un hecho del proceso que las partes, Zenón Cartes Acuña y Daniela Díaz Díaz, suscribieron por escritura pública de 23 de junio de 2014 un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle Los Caciques N°1622, comuna de Padre las Casas, fijando el precio en \$24.000.000, de los cuales se pagaron \$2.297.809 en ese acto y el saldo de \$21.702.191 se pagaría a la celebración del contrato prometido. La entrega material se realizó en el mismo acto y se pactaron como condiciones suspensivas que el inmueble prometido vender se encuentre libre de gravámenes y limitaciones al dominio, y que la promitente compradora obtenga un crédito hipotecario para el pago del saldo de precio. Asimismo, se estipuló que el contrato prometido debía suscribirse en la Notaría que designe el promitente



comprador, salvo que de común acuerdo las partes designaran otra, en el plazo de 365 días desde la fecha de la promesa, siendo exigibles las obligaciones pactadas siempre y cuando se hubiesen cumplido con las condiciones previamente mencionadas. También se estableció que el contrato debía suscribirse en el plazo de 395 días, fijando dicho plazo con el carácter de extintivo, y si cualquiera de las partes decidía no perseverar en el contrato prometido, se descontaría la suma de \$100.000 mensuales por cada mes que transcurra desde la fecha de la celebración de la promesa.

Asimismo, es un hecho que llegado el día de celebración del contrato prometido, este no se firmó, y que las hipotecas y prohibición que gravaban el inmueble objeto de la promesa fueron alzadas por resolución de fecha 10 de agosto de 2016, en causa rol 6116-2014 del Primer Juzgado Civil de Temuco.

NOVENO: Que sobre la base de los hechos establecidos en la causa conviene volver a revisar la estipulación contractual del plazo, cuya literalidad ordena lo siguiente: “El contrato de compraventa prometido deberá suscribirse en la Notaría que designe el promitente comprador, salvo que las partes de común acuerdo designen otra, en el plazo de trescientos sesenta y cinco días contados desde esta fecha, momento a partir del cual serán exigibles las obligaciones pactadas en este instrumento, siempre y cuando se hubieren cumplido las condiciones acordadas. En todo caso, el contrato definitivo deberá suscribirse antes de trescientos noventa y cinco días contados desde esta fecha, plazo que tendrá el carácter extintivo.”

DÉCIMO: Que al abordar el estudio de la naturaleza del plazo pactado en el contrato de promesa de compraventa resulta útil recordar al Profesor René Abeliuk Manasevich, quien enseña que en la promesa -como en toda obligación- el plazo es suspensivo, porque tal es la regla general en



la legislación, y vencido, nace el derecho a exigir el cumplimiento forzado. No obstante, añade el autor, “en virtud de la libertad contractual, las partes pueden convenir expresamente un término extintivo, pero como se apartan de las reglas generales, deben indicarlo expresamente o en todo caso, fuera de cualquier duda. El uso de las expresiones “dentro de”, “en”, “a más tardar”, “en la fecha”, etc., por sí solas no implican otra cosa que la colocación en mora del deudor al vencimiento del plazo. En consecuencia, deberá decirse que el plazo es extintivo; que no habrá derecho al cobro judicial; que en ningún caso tendrá lugar la promesa, vencido el término convenido, etc. Determinar si el plazo es suspensivo o extintivo es cuestión de hecho, pero en caso de duda debe optarse por el primero.” (Contrato de Promesa, de Opción y Otros Acuerdos Previos, Legal Publishing, Tercera Edición, abril 2012, página 185)

UNDÉCIMO: Que compartiendo esta Corte la opinión del autor antes citado, ha de señalarse, entonces, que la regla general es que el plazo en la promesa de compraventa sea de naturaleza suspensiva, no extintiva, y para que así sea, este último caso requiere de mención expresa.

Dicho lo anterior, y examinado el contrato de promesa, se evidencia que la cláusula séptima del contrato estipula que el contrato definitivo de compraventa debía suscribirse en el plazo de trescientos sesenta y cinco días, momento a partir del cual serán exigibles las obligaciones pactadas, para luego, a continuación, indicar que el contrato prometido debía suscribirse antes de trescientos noventa y cinco días, plazo que tendría carácter extintivo. Es decir, en el contrato se postulan dos plazos distintos en que debía otorgarse la compraventa definitiva, uno de 365 días y otro de 395 días. Y si bien se intenta explicar que uno sería de naturaleza suspensiva y el otro tendría carácter extintivo, lo cierto es que la distinción entre uno y



otro no es nítida, ya que en ambos casos se indicó que la compraventa definitiva debía suscribirse “en el plazo de” o “antes de”.

DUODÉCIMO: Que, tal como puede advertirse, en la estipulación del plazo se manifiestan dos postulados que no se concilian entre sí, y esta confusión tiene trascendencia en lo que aquí se revisa pues esa falta de claridad deriva en que deba optarse por la regla general y ser considerado como un plazo de naturaleza suspensiva, sin que ello se vea alterado por la circunstancia que en la misma cláusula se diga que tiene carácter extintivo, pues para que así sea no basta con decirlo, si, como contrapartida, la misma cláusula contiene contradicciones irreconciliables con la explicitud que tal declaración requiere.

DÉCIMO TERCERO: Que siguiendo esta línea de razonamiento se aprecia que la interpretación contractual que hicieron los juzgadores no se aviene con la naturaleza que ha de conferirse al plazo de la promesa de compraventa, pues la recta inteligencia de la estipulación debió conducir a los juzgadores a concluir que el plazo era de carácter suspensivo. Así entonces, queda en evidencia el error de derecho en que incurrieron los juzgadores al aplicar la regla de interpretación del artículo 1560 del Código Civil, infracción que a su vez trasciende en los artículos 1545 y 1489 del mismo cuerpo legal, pues la confusa redacción de la estipulación contractual del plazo imponía asignarle el carácter de suspensivo, y este yerro influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo ya que determinó el rechazo de la demanda principal de cumplimiento forzado de contrato.

DÉCIMO CUARTO: Que las motivaciones que anteceden conducen a concluir que el recurso de casación sustancial debe ser acogido.



Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge el recurso de casación en el fondo** deducido por el abogado David Alberto Morales Troncoso, en representación de la parte demandante principal, contra la sentencia de veinte de marzo de dos mil veinte, dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco en el ingreso rol N°1601-2018, la que se **invalida**, y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Acordado con el voto en contra del Ministro señor Fuentes, quien estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo teniendo únicamente en consideración que el recurrente omite extender su reproche de ilegalidad al artículo 1554 del Código Civil, precepto este último que sirve de sustento a la demanda ya que regula precisamente el contrato de promesa de compraventa, y, por ende, tiene carácter decisorio litis. La falencia anotada importa, en opinión de este disidente, que la referida norma ha de tenerse como correctamente aplicada en la decisión jurisdiccional, generándose así un vacío insalvable al abordar las infracciones de ley que se denuncian en el recurso, pues dicho precepto debe necesariamente ser considerado en el fallo de reemplazo que se dicte en el evento de ser acogido el presente arbitrio. Por lo tanto, aun si esta Corte concordara con los yerros que se formulan en el recurso, ello carecería de influencia en lo dispositivo ya que las normas decisorio litis han de tenerse como bien aplicadas.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro señor Juan Eduardo Fuentes B.

N°43.647-2020



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P. y Sr. Jorge Zepeda A.

No firman la Ministra Sra. Maggi y el Ministro Sr. Prado, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y estar con permiso el segundo.



null

En Santiago, a dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, se incluyó en 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. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

