

Santiago, diecisiete de junio de dos mil veintidós.

VISTO:

En autos Rol C-2330-2017, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Quilpué, caratulados “Morales con García”, por sentencia de primera instancia de catorce de marzo de dos mil veinte, se acogió la demanda principal y se declaró la prescripción extintiva de las acciones, obligaciones y derechos emanados del contrato de promesa de compraventa otorgado mediante escritura pública de 15 de mayo de 2002, suscrita por Mónica Morales Orellana, como promitente vendedora y Carlos Manuel García Aguilar, como promitente comprador. Atendido lo resuelto no se emite pronunciamiento acerca de la demanda subsidiaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios. Además y consecuentemente a la prescripción declarada, se rechaza la demanda reconventional de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, todo sin costas.

Se alzó el demandado y demandante reconventional y una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de diez de julio de dos mil veinte, confirmó el fallo apelado.

En contra de esta decisión la misma parte deduce recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que de conformidad con el artículo 775 del Código de Enjuiciamiento Civil, pueden los tribunales conociendo por vía de apelación, consulta o casación o en alguna incidencia, invalidar de oficio la sentencia cuando los antecedentes del recurso manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.

SEGUNDO: Que de acuerdo al artículo 768 N° 5 del cuerpo legal antes señalado, es causal de nulidad formal la circunstancia que el fallo haya sido pronunciado con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, uno de los cuales, el estatuido en el numeral cuarto, exige que contenga las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento, presupuesto éste que es reiterado en el Auto Acordado de esta Corte Suprema, sobre la forma de las sentencias, de 30 de septiembre de 1920.



TERCERO: Que dicha exigencia dice relación con el imperativo de fundamentación que recae sobre de las resoluciones judiciales, el que no se satisface sino con la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben contener las sentencias. De modo tal que la falta de fundamento no sólo se configura por la ausencia de motivaciones o argumentos, sino que también cuando los expresados son parciales o insuficientes o cuando existe incoherencia interna, arbitrariedad y/o irracionalidad.

CUARTO: Que resulta útil tener presente los siguientes antecedentes del proceso:

1.- El 5 de abril de 2018 el abogado Juan Alberto Navia Robles, en representación de Mónica Morales Orellana, dedujo demanda en juicio ordinario en contra de Carlos García Aguilar por la cual solicita la declaración de la prescripción extintiva de las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, mediante escritura pública de 15 de mayo de 2002, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Marabu 1651 de Quilpué, adquirido por la demandante el 25 de agosto de 1997.

Señala que conforme a lo estipulado en la cláusula 4ª de la referida convención, el contrato prometido debió celebrarse a más tardar en mayo de 2006, sin que se haya dado cumplimiento por ninguna de las partes a las obligaciones contraídas, las que se encuentran prescritas, solicitando que así se declare, con costas.

2.- Al contestar la demandada, solicitó el rechazo de la demanda, argumentando que el plazo de prescripción se debe contar desde el pago del último dividendo, lo que ocurrió en noviembre de 2016. Refiere la forma en como fue pactado el precio, señalando que el contrato se celebraría cuando pagase los \$9.000.000, es decir, a más tardar dentro de los 48 meses siguientes a la firma de la promesa, pero dado que el inmueble que se prometía vender estaba garantizando un crédito a 231 meses, la promitente vendedora debía prepagar esa deuda u obtener novación, a lo que se obligó en la cláusula 5ª, pero no lo hizo.

Agrega que el 11 de enero de 2006 modificaron la promesa, para eliminar la cláusula 8ª y la promitente vendedora que mudó su domicilio fuera de Chile, le otorgó mandato a Margarita Moreno Muñoz para que ella procediera a la suscripción del contrato de compraventa. Sin embargo, ella nada hizo, y dada la hipoteca que pesaba sobre el inmueble, debió asumir deudas de la promitente



vendedora con entidades bancarias, entre ellas el Banco Santander, en causa Rol 10.037-2000 seguida ante el Segundo Juzgado de Letras de Quilpué por \$3.8000.000 y, además, un crédito de consumo con Banco Estado. Así pagó totalmente el mutuo hipotecario, y otros gastos asociados.

Ante la actitud de su promitente vendedora y como seguía pagando los dividendos hipotecarios y otras deudas de ella que ponían en peligro su compra, la demandó en juicio ejecutivo, a través de su mandataria, Margarita Moreno Muñoz, causa rol C-478-2011 del mismo tribunal, en la que la emplazada no negó la existencia del mandato pero sí argumentó carecer de cualquier tipo de instrucción para hacer posible la venta.

Alega que dicha gestión junto a la causa rol C 2038-2017, importan actos de interrupción de la prescripción para obtener el cumplimiento de la promesa, pues la interposición de dichas demandas descartan la pasividad de un acreedor que abandona su acción y por el contrario dan cuenta de su actuar con la finalidad de obtener el cumplimiento de la promesa, conjuntamente con su conducta de haber pagado hasta el último dividendo, en noviembre de 2016.

QUINTO: Que el fallo impugnado acogió la demanda y declaró la prescripción de las acciones, derechos y obligaciones emanadas del contrato de promesa celebrado por las partes por considerar que se configuran los presupuestos de la acción principal intentada.

Tiene en consideración que la principal obligación que deriva de esta clase de contratos es una de hacer, esto es, la de escriturar el contrato definitivo y para ello, las partes han establecido en la cláusula cuarta de la promesa celebrada, los alcances de esa exigibilidad, al precisar “El contrato prometido se celebrará una vez que el promitente comprador haya pagado el saldo de nueve millones de pesos o su equivalente en unidades de fomento a que se refiere la cláusula anterior, contrato que en ningún caso podrá celebrarse en un plazo superior a cuarenta y ocho meses a contar del presente mes de mayo de dos mil dos”.

Refiere que el contrato de promesa fue suscrito el 15 de mayo de 2002, y -por tanto- la obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo, se hizo exigible en mayo del año 2006, comenzando desde esa época a correr el término establecido para que opere la prescripción de las acciones ordinarias derivadas del contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 2515 del Código Civil. En efecto, en la cláusula cuarta, el plazo para pagar la suma de nueve millones de pesos, se establece de manera fatal en 48 meses a contar de mayo de



2002. A su turno, la cláusula quinta precisa que el contrato definitivo se celebraría una vez pagado ese saldo de \$9.000.000, lo que no podría superar 48 meses, también a contar del mes de mayo de 2002.

Concluye así que, al tenor de lo expresado, es manifiesto que la intención de las partes era que el contrato de compraventa definitivo se celebraría una vez pagado íntegramente el saldo de \$13.000.000, que sumado al resto de la deuda con el Banco del Estado de Chile del que se haría cargo el demandando principal, alcanzaba al total del precio.

Afirma que de lo anterior derivan dos conclusiones fundamentales, por una parte que el contrato de compraventa definitivo no podría celebrarse sino hasta el mes de mayo de 2006, fecha hasta la cual -además- tendría plazo el promitente comprador para pagar el saldo de precio, y por otra que las obligaciones a que alude la cláusula quinta del contrato de promesa, para la promitente vendedora, no importaban hacerse cargo del saldo de precio de la compraventa que originalmente había celebrado (pues de eso se haría cargo el promitente comprador, según el texto de la promesa), y la mención a “todos los trámites necesarios para que el promitente comprador proceda a firmar el contrato definitivo de compraventa”, no pueden en caso alguno alcanzar a una novación por cambio de deudor, por no ser resorte exclusivo de la promitente vendedora -sino también del acreedor Banco del Estado- su celebración, y sin perjuicio del efecto que a la cláusula de no enajenar que pudo haberse pactado entre la demandante y ese Banco, pueda atribuirse.

Añade que el 28 de abril de 2011 el demandado principal dedujo demanda en procedimiento ejecutivo de cumplimiento de obligación de hacer, en causa rol C-478-2011, seguida ante este mismo tribunal, en contra de Margarita Inés Moreno Muñoz, sin que conste la notificación de esa acción o su forma de término, si fuere del caso.

Conforme a lo dicho, las obligaciones derivadas del contrato de promesa celebrado se hicieron exigibles en mayo de 2006, de manera que el lapso de prescripción de cinco años, se completó al último día del mes de mayo de 2011, y no constando que la señalada demanda ejecutiva hubiere sido notificada, resulta que las obligaciones que derivan del contrato se encuentran prescritas. Tampoco puede estimarse que la escritura modificatoria de fecha 11 de enero de 2006 haya implicado una renuncia a la prescripción, pues esta solo se produce



una vez cumplido el lapso correspondiente, al tenor de lo previsto en el artículo 2494 del Código Civil.

Además, aun cuando se considerase que la prescripción fue interrumpida por la interposición y notificación de la acción antes indicada, es lo cierto que tal lapso prescriptivo comenzó nuevamente a correr al día 20 de julio de 2011, de suerte tal que al día 20 de julio de 2016 deben entenderse igualmente prescritas las acciones derivadas del contrato de promesa.

SEXTO: Que en autos se ha deducido demanda por la que la actora pretende la declaración de prescripción extintiva de las acciones, obligaciones y derechos emanados del contrato de promesa materia sub lite y el demandado, además de otras alegaciones, alegó que la exigibilidad de la o las obligaciones derivadas del referido contrato se produjo en noviembre de 2016, cuando terminó de pagar el último de los dividendos del crédito contraído por la promitente vendedora para la adquisición de la propiedad materia de la convención, cuya obligación asumió. Además, invocó la interrupción material de la prescripción la que se configuraría por la existencia de una serie de actos para obtener el cumplimiento de la promesa, como la interposición de demandas y pago de otras deudas asumidas por la demandante las cuales descartan la pasividad de un acreedor que abandona su acción y por el contrario dan cuenta de su actuar con la finalidad de obtener el cumplimiento del contrato de promesa, conjuntamente con su conducta de haber pagado hasta los últimos dividendos, en noviembre de 2016.

SÉPTIMO: Que del examen del fallo impugnado aparece que los sentenciadores únicamente se refieren a la interrupción civil de la prescripción, pues entienden que ella se configuraría por el acto de notificación de la demanda, pero no se hacen cargo de la alegación y elementos que configurarían la interrupción natural invocada ni de los efectos que tendrían los actos del demandado, en relación a la exigibilidad de la o las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa como el pago que éste hizo de las deudas de la promitente vendedora y en particular el de los dividendos hasta noviembre de 2016.

OCTAVO: Que lo anotado deja en evidencia que, en la especie, se incurrió por los falladores del grado en el vicio de casación formal que contempla el artículo 768 N° 5 del Código de Enjuiciamiento Civil, en relación con lo prevenido en el artículo 170 N° 4 del mismo Código, lo que faculta a este



tribunal para anular de oficio la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, puesto que la irregularidad aludida influyó sustancialmente en la decisión del asunto, pues determinó que se acogiera la demanda principal y con ello se declararan prescritas las acciones y obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa sub lite sin que se verificaran en la especie los requisitos legales, conforme se indicará en la sentencia de reemplazo.

NOVENO: Que no se invitó a los abogados a alegar sobre el vicio en referencia, por haberse detectado en el estado de acuerdo.

Por estas reflexiones y lo preceptuado en los artículos 775 y 786 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida** de oficio la sentencia de diez de julio del año en curso, la que se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

En atención a lo resuelto, no se emite pronunciamiento sobre el recurso de casación en el fondo interpuesto por el demandado.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Diego Munita L.

Rol N° 88.375-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros, Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Fuentes B., Sr. Mauricio Silva C. y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Enrique Alcalde R.

No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Fuentes no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y en comisión de servicio el segundo.



null

En Santiago, a diecisiete de junio de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

