COMPETENCIA	CIVIL
PROCEDIMIENTO	ORDINARIO
MATERIA	CONTRATO CUMPLIMIENTO
DEMANDANTE	ISABEL FLOR ANGULO VARGAS
DEMANDADO	OLGA BRUNA DE LA FUENTE
ROL	2834-2018
FECHA DE INICIO	06 DE NOVIEMBRE DE 2017
FECHA PARA FALLO	13 DE JUNIO DE 2019

La Calera, veintiuno de octubre de dos mil diecinueve.

VISTO:

Con fecha 06 de noviembre de 2017, a folio 1, comparece doña **Isabel Flor Angulo Vargas,** rut 04.734.451-4, técnico paramédico, domiciliada para estos efectos en calle Carrera N° 503, oficina 32, La Calera, quien dedujo demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de doña **Olga De Las Mercedes Bruna De La Fuente**, Rut 4.683.280-9, comerciante, domiciliada en calle Maratón N° 480, Población Campos de Deportes, comuna de La Calera, de acuerdo con los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que se pasan a exponer.

Indica que, con fecha 07 de junio de 1995, ante El Notario Público de La Calera don Moisés Corvalán Vera, por escritura pública, celebro con la demandada contrato de promesa de compraventa respecto de la propiedad raíz ubicada en la comuna de La Calera, avenida Victoria (hoy Alonso Zumaeta) N° 1331, Lote B, de la manzana número 4 del plano de la Población Campos de Deportes, Sector I. Inmueble que se encuentra inscrito a fojas 488 Vuelta N° 488 del Registro de propiedad del año 1996, del Conservador de Bienes Raíces de La Calera.

Expone que la demandada se obligó a vender, ceder y transferir el inmueble antes señalado a la compareciente, una vez que haya tramitado y obtenido las autorizaciones legales correspondientes (cláusula quinta del contrato), pues su marido don Luis Aurelio Contreras se encontraba desaparecido y en atención a que el inmueble es de propiedad de la sociedad conyugal habida entre ambos.

Añade que la celebración de contrato de compraventa prometido, quedó sujeto a la condición de obtener por parte de la demandada, la autorización judicial para administrar extraordinariamente la sociedad conyugal y poder enajenar el inmueble, toda vez que, el precio de la venta prometida fue pagado y la entrega material de la cosa se produjo una vez celebrado el contrato de promesa de compraventa, detentando materialmente el inmueble hasta la fecha la compareciente.

Indica que en la causa rol nro. V-84-2014 seguida ante el Juzgado de Letras de La Calera, el 19 de agosto de 2017, se dictó sentencia en virtud de la cual, se concedió a la demandada Olga Bruna de La Fuente, la administración extraordinaria de la sociedad conyugal habida con su marido Luís Aurelio Contreras, como también se nombró curadora de sus bienes. La sentencia en lo resolutivo señala: "Que se acoge la solicitud de fojas 3, interpuesta por doña Olga De Las Mercedes Bruna De La Fuente, RUN N° 4.683.280-9, y en consecuencia, se le designa curadora de los bienes de su marido ausente don Luis Aurelio Contreras Contreras, y administradora de la sociedad conyugal por aplicación de las disposiciones citadas anteriormente".

Indica, que la demandada se niega a otorgar el contrato de compraventa prometido y suscribirlo con la compareciente, lo que la transforma en deudora de mala fe, respecto de su obligación de hacer, máxime, si el precio de la compraventa prometida se encuentra pagado, pues, tal como se indica en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, el precio de la compraventa

TPXJMYBRLW

prometida será de $3.000.000, que se pagó con $1.000.000 en dinero efectivo el día de la celebración del contrato de promesa de compraventa, con la dación en pago de un vehículo marca Daihatsu, modelo Charmant, año 1981, color azul, patente AH-1086, que se avalúo convencionalmente por las partes en la suma de $1.500.000 y $500.000 que según el contrato se pagaría al momento de celebrarse el contrato prometido, sin embargo, ya se pagó dicha suma de dinero a la demandada.

Señala que la negativa injustificada de la demandada de celebrar el contrato de compraventa prometido, además de ser una conducta de mala fe de la demandada, irroga perjuicios a la compareciente que se avalúan en la suma de $15.000.000 millones de pesos, que se producen por la imposibilidad de disponer del inmueble como señora y dueña del mismo en orden a poder enajenarlo, ya que, no puedo adquirir el dominio por la tradición a la que se obligó la demandada en virtud del contrato de promesa de compraventa cuyo cumplimiento se impetra. Hago presente, que desde la celebración del contrato de promesa de compraventa, siempre he arrendado el inmueble a terceros, faltado solo para la perfección de contrato prometido, el cumplimiento de la condición establecida en el contrato de obtener autorización la demandada para administra la sociedad conyugal y la celebración del contrato prometido propiamente tal.

En efecto, la condición de obtener las autorizaciones que se establecieron en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa cuyo cumplimiento se impetra, se cumplió el 19 de agosto de 2017 con la dictación de la sentencia en la causa V-84-2014 de este Tribunal, que concede la administración extraordinaria de la sociedad conyugal a la demandada. En tal sentido, la condición suspensiva establecida en el contrato, cláusula quinta, dejó de estarlo y se cumplió en la fecha antes indicada, por lo que la exigibilidad nace desde ese día.

Doctrinariamente, el contrato de promesa de celebrar un contrato en nuestra legislación, está constituido por el acuerdo formal de voluntades, que al efecto debe constar por escrito, destinado a crear obligaciones, cuyo objeto es una prestación de hacer, que consiste precisamente en la celebración de un contrato definitivo que las partes no pueden o no desean concretar aún, que es permitido por las leyes y cuyas especificaciones deben estar de tal manera establecidas que le constituyan en un título perfecto para que opere, en su caso, el modo de adquirir tradición o el cumplimiento de las formalidades legales, cuya época de celebración se fija por medio de una modalidad que sólo puede ser un plazo o una condición, elementos todos que el legislador ha elevado a la categoría de esenciales para su validez. Dicho esto, a partir del cumplimiento de la condición suspensiva establecida en el contrato (cláusula quinta) se produce la exigibilidad de la obligación de celebrar el contrato de compraventa prometido, respecto del cual la demandada se niega a otorgar. Pues la condición consiste en el acontecimiento futuro e incierto, del cual depende el nacimiento o extinción de un derecho y su obligación correlativa.

Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en los artículos: 1479 del Código Civil que expresa *"La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho* \ El inciso 2° del artículo 1486 del Código Civil, señala *"Si la cosa existe al tiempo de cumplirse la condición, se debe en el estado en que se encuentre, aprovechándose el acreedor de los aumentos o mejoras que haya recibido la cosa, sin estar obligado a dar más por ella, y sufriendo su deterioro o* disminución, sin derecho alguno a que se le rebaje el precio; salvo que el deterioro o disminución proceda de culpa del deudor; en cuyo caso el acreedor podrá pedir

TPXJMYBRLW

o que se rescinda el contrato o que se le entregue la cosa, y además de lo uno o lo otro tendrá derecho a indemnización de perjuicios".

En este mismo orden de ideas, el artículo el artículo 155+ del Código Civil dispone: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1 Que la promesa conste por escrito.

2° . Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren 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 falte para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

En definitiva solicita tener por interpuesta demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en juicio ordinario, en contra de doña Olga De Las **Mercedes Bruna De** La **Fuente,** ya individualizada, someterla a tramitación y en definitiva acogerla, declarando: 1) Que la demandada Olga De Las Mercedes Bruna De La Fuente, deberá otorgar el contrato de compraventa prometido por escritura pública de 07 de junio de 1995, ante El Notario Público de La Calera don Moisés Corvalán Vera, respecto de la propiedad raíz ubicada en la comuna de La Calera, avenida Victoria (hoy Alonso Zumaeta) N° 1331, Lote B, de la manzana número 4 del plano dela Población Campos de Deportes, Sector I, que se encuentra inscrita a fojas 488 VueltaN° 488 del Registro de propiedad del año 1996, del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, dentro del plazo de 10 días de ejecutoriada la sentencia o dentro del plazo que SSa, estime conveniente, bajo apercibimiento de que si no lo hiciere, será el Tribunal quien lo suscriba en su representación. 2) Que se condena a la demandada al pago de una indemnización de perjuicios ascendente a la suma de $ 15.000.000 en favor de la demandante, o bien las sumas que de acuerdo con el mérito del proceso resulte pertinente. 3) Que se condena en costas a la demandada.

Con fecha 14 de noviembre de 2017, a folio 4, consta **notificación personal** efectuada a la demandada.

Con fecha **05** de diciembre de 2017, a folio 7, **se tuvo por contestada la demanda en rebeldía**, dando traslado para replicar.

Con fecha 20 de diciembre de 2017, a folio 12, se tuvo por evacuada la réplica en rebeldía, y se confirió traslado para duplicar.

Con fecha 08 de enero de 2018, a folio 20, se tuvo por evacuada la dúplica en rebeldía y se citó a la audiencia de conciliación.

Con fecha 26 de febrero de 2018, la demandad interpuso la excepción anómala prescrita en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 2515 del Código Civil, que corresponde a la PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DEDUCIDA POR LA ACTORA. Funda la misma en las siguientes consideraciones:1. Indica que la acción deducida por la actora se funda en el incumplimiento de un contrato de promesa por el cual la demandada se obligó a vender, ceder y transferir a la demandante un inmueble ubicado en la comuna de La Calera, Avenida Victoria (hoy Alonso Zumaeta) número 1331, Lote B, de la manzana número 4 del plano de la Población Campos de Deportes, Sector I. Este bien raíz rola inscrito a fojas 488v bajo el número 488 del Registro de Propiedades del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de La Calera. 2. Que

TPXJMYBRLW

el contrato de promesa de compraventa consta en escritura pública, acompañada a estos autos conjuntamente con la demanda de la actora, de fecha 7 de junio del año 1995, la cual fue otorgada ante el Notario Público de La Calera, don Moisés Corvalán Vera. La escritura pública se encuentra registrada en el respectivo Repertorio a fojas 1759, número 722 del Tercer Bimestre del año 1995. 3. Que, en el tiempo en que se suscribió la referida promesa de compraventa, doña Olga de las Mercedes Bruna de la Fuente se encontraba casada bajo el régimen de sociedad conyugal, por lo que el inmueble antes individualizado, y objeto del contrato de promesa, estaba inscrito, y por cierto aún lo está, a nombre del marido de la demandada, esto es, a nombre de don Luis Aurelio Contreras Contreras. 4. Expresa que las partes sujetaron el contrato a una condición y a un plazo, tal como se lee en la cláusula quinta del aludido instrumento público: "que el contrato prometido se celebrará una vez que se hayan tramitado y obtenido las autorizaciones legales correspondientes y dentro de un plazo de 120 días, a contar de la fecha del presente instrumento (el destacado es nuestro)" .5. Señala que la cláusula séptima del contrato preparatorio dispuso "la promitente vendedora se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios, para poder celebrar el contrato prometido, dentro del plazo antes señalado (el destacado es nuestro), siendo de su cargo todos los gastos que aquello requiera" . 6. Finalmente la cláusula tercera de la promesa establece el precio de la compraventa definitiva, señalando que éste sería de $3.000.000 (tres millones de pesos), los cuales fueron pagados con una parte al contado al momento de suscripción de la escritura pública, otra parte mediante una dación en pago y, finalmente, con una parte que se pagaría en cuotas mensuales e iguales. **En cuanto a los fundamentos de derecho expone que :**1. La actora en la demanda sostiene que el contrato de promesa estaría sujeta a una condición suspensiva (cláusula quinta), es decir, a un hecho futuro e incierto que, en la especie, consistiría en "la tramitación y obtención de las autorizaciones legales correspondientes" .2. Manifiesta que la referida condición se trataría de una condición suspensiva, es decir, de un hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento o adquisición de un derecho; asimismo sería una condición positiva, ya que consiste en hacer algo y; finalmente, pero no menos importante, simplemente potestativa toda vez que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1477, sería una condición que dependería de la voluntad del deudor, hecho que aparece corroborado por lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de promesa que dispone "la promitente vendedora se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios, para poder celebrar el contrato prometido, dentro del plazo antes señalado, siendo de su cargo todos los gastos que aquello requiera" . En el contrato de promesa sujeto a examen en autos puede apreciarse prístinamente que el deudor en la obligación convenida es el promitente vendedor y que el acreedor es el promitente comprador. Luego, aparece con total claridad y nitidez que el cumplimiento de la condición suspensiva del contrato dependía única y exclusivamente de la voluntad de la deudora del contrato de promesa, esto es de la promitente vendedora doña Olga Bruna de la Fuente, sin que la promitente compradora pudiese o tuviese que realizar actividad alguna tendiente a cumplir la condición. Lo expuesto está en absoluta armonía con lo dispuesto en el artículo 1484 del Código Civil. 3. Que conjuntamente con la condición explicada arriba, la cláusula quinta del contrato establece un plazo extintivo a continuación de la referida condición con el carácter de copulativo tal como puede leerse en la respectiva cláusula: "que el contrato prometido se celebrará una vez que se hayan tramitado y obtenido las autorizaciones legales correspondientes y (el destacado es nuestro) dentro de un plazo de 120 días, a contar de la fecha del presente

TPXJMYBRLW

instrumento". En otras palabras, tenemos un contrato de promesa que se encontraría sujeto tanto a una condición suspensiva, positiva y simplemente potestativa del deudor como a un plazo extintivo, o lo que es lo mismo, sujeto a un plazo de caducidad, tal como se desprende del claro tenor literal del contrato. 4. Respecto a la condición pactada, observa en primer término que ella consiste en "tramitar y obtener las autorizaciones legales correspondientes", términos bastante vagos e imprecisos que no ordenan una forma especial de entenderse cumplida ni menos establecer los medios por los cuales la deudora debe propender a su cumplimiento, de lo que se deduce que en caso alguno puede interpretarse en un sentido unívoco. En efecto, de la redacción de la condición no puede inferirse, como equivocadamente lo hace la demandante en su libelo, que ella consista en que la demandada obtenga la autorización judicial para administrar extraordinariamente la sociedad conyugal y poder enajenar el inmueble. Sería también perfectamente concebible en nuestro Ordenamiento Jurídico, siguiendo los términos en que la condición ha sido redactada, que la demandada cumpliese su obligación obteniendo un mandato de administración de bienes, sea general o especial, otorgado por su cónyuge pudiendo de esta manera enajenar el bien raíz en representación de su marido. Luego, puede entenderse válidamente cumplida la condición establecida por las partes con la forma ilustrativa que hemos propuesto. En el razonamiento precedentemente expuesto está en plena concordancia con lo dispuesto en el artículo 1484 del Código Civil, el cual dispone "Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida" y que debe considerarse como una regla de interpretación especial aplicable a las condiciones y por tanto a este caso en particular. Atendida las conclusiones expuestas en caso alguno pugnan con lo preceptuado en el inciso primero del artículo 1483 del Código Civil que dispone "La condición debe ser cumplida del modo que las partes han probablemente entendido que lo fuese, y se presumirá que el modo más racional de cumplirla es el que han entendido las partes", toda vez que en el texto del contrato de promesa no se hace alusión a circunstancia alguna por la cual las partes acordaron el texto definitivo de la condición como hubiese sido deseable de cualquier contrato redactado con mediano esmero. De esta forma, por ejemplo, las partes podrían haber ilustrado en el texto del contrato aquellas circunstancias especiales que les llevaron a redactar la condición en la forma en que definitivamente se estableció o, al menos, haber sido más precisos en la forma de redactar la condición misma. Luego, la mención que hace la actora a la supuesta desaparición del marido de la demandada en caso alguno podría considerarse como un fundamento para la redacción de las tantas veces mencionada cláusula quinta como se ha demostrado líneas arriba, salvo, desde luego, que en el mismo contrato se hubiese hecho mención expresa de tal acontecimiento, sirviendo de este modo como faro interpretativo para la aplicación y ejecución de la condición suspensiva tantas veces mencionada. 5. Concluye hasta ahora que la interpretación de la condición suspensiva establecida en el contrato es, al menos, amplia, no pudiendo entenderse restringida solo a un caso y menos al caso particular indicado por la actora de obtener, por vía judicial, la administración extraordinaria de la sociedad conyugal por parte de la demandada. Sin embargo a la amplia interpretación que la condición admite en su redacción debemos agregar la oscuridad insalvable que ella tiene en su aplicación práctica al interpretarla en conjunto con el plazo extintivo, por lo cual sostenemos que se trataría de una condición ininteligible y por lo tanto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1480 del Código Civil tiene que tenerse necesariamente por fallida. En efecto, tal como ya enfatizo, el contrato preparatorio de promesa subordina la celebración del contrato definitivo de compraventa al

TPXJMYBRLW

cumplimiento de la condición suspensiva y al plazo extintivo, en otras palabras, solamente cumpliéndose copulativamente la condición y el plazo extintivo podría exigirse por parte de la demandante la celebración del contrato definitivo de compraventa. ¿Cómo podrían compatibilizarse racionalmente dos modalidades que de acuerdo a la redacción del contrato son absolutamente incompatibles? La respuesta a esta pregunta es que no hay forma de hacerlo. La condición, por esencia, consiste en un hecho futuro e incierto de lo que se deduce que no puede racionalmente anticiparse un determinado lapso de tiempo dentro del cual ella puede cumplirse, lo que constituye la diferencia esencial con el plazo. Ahora bien, si leemos la redacción de la tantas veces mencionada cláusula quinta nos daremos cuenta que hay dos lapsos de tiempo que siguen su curso en paralelo y ambos contados desde la celebración del contrato de promesa: por una parte, corre el tiempo para que se cumpla la condición y, por otra parte, corre el plazo extintivo claramente señalado por las partes y que consiste en "120 días, a contar de la fecha del presente instrumento". Nada más incompatible que la forma de redacción que se ha expuesto, ininteligible desde todo punto de vista, acaso ¿cómo podría darse cumplimiento a la condición en un plazo superior al de 120 días si aún no se ha verificado el hecho futuro e incierto? Recordemos que el plazo es extintivo ya que emplea la expresión "dentro de" por lo que se entiende que el derecho solo puede ejercerse dentro del lapso de tiempo que las partes han señalado. De lo expuesto solo puede llegarse a una sola conclusión: la condición es enteramente ininteligible toda vez que no puede entenderse racionalmente su aplicación conjunta con el plazo extintivo con el cual está acompañada y que claramente demanda una aplicación copulativa para poder celebrar el contrato definitivo de compraventa ya que emplea la conjunción copulativa "y". Que, la condición establecida en el contrato no solo es ininteligible por tener un contenido vago e impreciso al analizarse aisladamente, sino que además lo es en un análisis conjunto con el plazo extintivo por lo que debe entenderse, en virtud del artículo 1480, que su estado es de fallida. Luego, si el contrato preparatorio sujeta la celebración del contrato definitivo al cumplimiento conjunto de una condición y de un plazo extintivo y el primero ha fallado, entonces ningún derecho ha surgido para la demandante ya que no se cumplieron las dos modalidades copulativas que se establecieron en el contrato de promesa. Si lo que se quería era establecer un plazo que tuviera valor de condición, se debería haber empleado otra forma de redacción. A mayor abundamiento, la aplicación práctica que el contrato de promesa de compraventa de bienes raíces tiene, enseña que, por lo general, el contrato de promesa se sujeta a una condición suspensiva seguida de un plazo extintivo pero en que este último, el lapso de tiempo que se haya establecido, se cuenta desde que la condición suspensiva se ha cumplido. Esto revela nuevamente la ininteligibilidad que hemos venido sosteniendo de la condición. Pareciera que el contrato discurre siempre en la aplicación del plazo, tal como lo revela su cláusula séptima al decir "la promitente vendedora se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios, para poder celebrar el contrato prometido, dentro del plazo antes señalado (el destacado es nuestro), siendo de su cargo todos los gastos que aquello requiera". Una correcta redacción de esta cláusula hubiese hecho referencia al cumplimiento de la condición. 6. Se entiende que la condición establecida en el contrato se encuentra fallida según se ha expuesto, entendemos que la voluntad de las partes ha sido la de sujetarlo solamente a un plazo extintivo. Arribamos a esta concusión por dos motivos: en primer lugar, por la redacción de la cláusula séptima transcrita líneas arriba, que en su redacción da a entender sin lugar a dudas que el contrato está sujeto a un plazo ((…) "dentro del

TPXJMYBRLW

plazo antes señalado" (…)) y, en segundo lugar, por lo dispuesto en los artículos 1562 del Código Civil: "El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno" ; 1563 inciso primero: "En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato y; 1564 "Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad" , siendo este último artículo nada más que la justificación legal a lo dicho respecto a la redacción de la cláusula séptima. Indica que el contrato de promesa solamente ha estado sujeto a un plazo, sostenemos luego que la acción de la actora se encuentra prescrita toda vez que los derechos emanados del contrato preparatorio se hicieron exigibles el día de la celebración del contrato de promesa, esto es, el día 7 de junio de 1995, exigibilidad que se prolongó por 120 días más contados desde la mencionada fecha, debiendo haberse accionado dentro de los 5 años siguientes contados desde el vencimiento del plazo ya explicado. Las acciones que podría haber intentado la acreedora se encuentran entonces prescritas por haberse cumplido el transcurso de tiempo exigido por la ley. 7. También observa que aún el contrato de promesa celebrado es bastante discutible como tal. El art. 1554, después de declarar una ineficacia general de la promesa en nuestro Ordenamiento Jurídico, establece una serie de requisitos particulares para que ella valga y en su numeral 3 dice "Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato" . La expresión "o" que emplea la ley nos indica que debe tratarse de una modalidad u otra pero no de ambas conjuntamente, tal como ocurre con el contrato discutido en autos. 8. Además de todos los argumentos expuestos, hay otro más para desechar la demanda deducida por la actora y que guarda relación con el tiempo a que ha quedado sujeto el cumplimiento de la condición, es decir, al tiempo en que la condición ha quedado en estado de pendencia. Según que el estudio de las obligaciones en general, en donde se inserta el análisis de las condiciones, pertenece al tratamiento que los autores hacen de los llamados derechos personales, los que, dentro de sus muchas características, siempre tienden a su extinción, lo que se explica porque nadie quiere permanecer obligado para con otro a una prestación eternamente en el tiempo. En otras palabras, no es concebible entender que los derechos personales, donde encontramos las obligaciones, permanezcan vigentes indefinidamente en el tiempo, ya que de lo contrario se atentaría contra el sagrado principio jurídico de la certeza y seguridad. Son aplicables las ideas anteriores por los autores a propósito de las condiciones, sosteniéndose que, si ellas no tienen un plazo fijado para su cumplimiento, deben entonces considerarse necesariamente fallidas después de transcurridos 5 años para algunos y 10 años para otros, plazos que guardan armonía con los plazos generales que establece nuestro Ordenamiento Jurídico para la consolidación de las situaciones jurídicas, el cual es ordinariamente de 10 años. Habiendo transcurrido más de 10 años sin que se haya verificado el cumplimiento de la condición establecida en el contrato, entendemos entonces que dicha condición debe entenderse fallida y, por los argumentos ya expuestos en el punto número 6, debemos entender que necesariamente ha operado la prescripción extintiva de las acciones que podría haber intentado la acreedora del contrato. Hay entonces prescripción de las acciones de la actora. Según lo dicho ha sido avalado por la Excelentísima Corte Suprema, la que en fallo en causa Rol 6742-2011 de fecha 23 de marzo de 2012 pronunciada por la Primera Sala del Máximo Tribunal estableció la doctrina de la caducidad de las condiciones pasados 10 años; dice el considerando duodécimo de la referida sentencia: "Que la prescripción y la caducidad si bien son institutos

TPXJMYBRLW

jurídicos diferentes, revisten características comunes, persiguiendo ambas lograr la consolidación de circunstancias o situaciones jurídicas que por el transcurso del tiempo, elemento común a ambas figuras, pueden llegar a transformarse en situaciones de inseguridad o incertidumbre en relación con sus titulares. No es posible prolongar en el tiempo, indefinidamente, determinadas situaciones sin que ellas logren consolidarse y sin que sus titulares tengan la más absoluta certeza en cuanto a su forma de actuación y en cuanto a los derechos y obligaciones que a cada uno compete, emanados de las mismas. Indica que en nuestro derecho no hay norma definitoria debe dilucidarse la interrogante de cuál es el plazo de caducidad a que deben recurrir quienes la postulan, debiendo estarse, según el autor don Daniel Peñailillo Arévalo ("Obligaciones", Editorial Jurídica de Chile, página 361), al cuadro normativo general de plazos máximos de tolerancia de incertidumbres, y el principal de ellos es el que contempla los plazos de prescripción -enlazando aún más ambas instituciones jurídicas- y, entre éstos, por las razones que da, sostiene las alternativas de cinco y diez años, prefiriendo la última, por los motivos que también expone (la primera encuentra su fundamento en el artículo 739 del Código Civil, que en lo relativo a lo que se dice se aplicaría únicamente en el fideicomiso). La opinión de este autor, en conformidad con lo anotado en el raciocinio que antecede, concuerda con la de los autores y fallos ahí referidos, en cuanto a que para determinar los plazos de caducidad en situaciones como la de la especie, debe estarse a los términos de prescripción que también se exponen. En igual sentido aparecen también los pareceres de los profesores don René Ramos Pazos (De las Obligaciones, Tercera Edición Revisada y Corregida, Lexis Nexis Nº 148, páginas 133 a 135) y don René Abeliuk Manasevich (Las Obligaciones, Tomo I, Nº 487, páginas 484 a 487). Este último expone, luego de aludir a las leyes 6.162 y 16.952, que redujeron los plazos de prescripción, "nos inclinamos por reconocer que ninguna condición que dure más de diez años en cumplirse, salvo que sea la muerte de una persona en los casos que ella es condición, puede aún considerarse pendiente, pero no estaría de más una aclaración legislativa en el mismo artículo 1482"." .

Con fecha 06 de mayo de 2018, a folio 6, se tuvo por evacuado el traslado conferido en rebeldía.

Con fecha 04 de junio de 2018, a folio 67, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, la que no se produjo

Con fecha 06 de junio de 2018, a folio 69, se recibió la causa a prueba y con fecha 10 de abril de 2019 a folio 80, se acoge recurso de reposición agregando otro punto de prueba.

Con fecha 13 de junio de 2019, a folio 103, se **citó a las partes para oír sentencia.**

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, comparece doña Isabel Flor Angulo Vargas, técnico paramédico, quien dedujo demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de doña Olga de las Mercedes Bruna de la Fuente, cuyos fundamentos del libelo de demanda y las peticiones formuladas, constan en la parte expositiva del presente fallo.

SEGUNDO: Que, la demandada no contestó la demandada en la oportunidad procesal correspondiente.

TERCERO: Que, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

TPXJMYBRLW

1.- Efectividad de haberse celebrado entre la demandante, doña Isabel Angulo Vargas y la demandada, doña Olga de las Mercedes Bruna de la Fuente, un contrato de promesa de compraventa respecto al bien raíz ubicado en la comuna de La Calera, avenida Victoria (hoy Alonso Zumaeta) N° 1331, Lote B, de la manzana N° 4 del plano Población Campos de Deportes, Sector I e inscrito a fojas 488 vuelta, número 488 del Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de La Calera. Términos en que dicho contrato se pactó.

2.- Efectividad de haberse dado cumplimiento por parte de la demandada a las obligaciones contractuales emanadas del referido contrato.

3.- Efectividad de haber ocasionado el accionar de la demandada perjuicios a la demandante.

4.- En caso de ser efectivo el punto anterior, perjuicios sufridos por la demandante. Naturaleza, entidad y monto de los mismos.

5.- Efectividad de encontrarse prescritas las acciones emanadas del referido contrato de promesa de compraventa, hechos que lo prueben.

CUARTO: Que, la actora rinde los medios probatorios que se señalan a continuación:

I.- Prueba documental, no objetada de contrario:

1.- A folio 01:

a) Copia autorizada de contrato de promesa de compraventa celebrado por la compareciente y la demandada el 7 de julio de 1995, ante el Notario Público de La Calera, don Moisés Corvalán Vera.

b) Sentencia dictada en causa rol N° V-84-2014, en virtud de la cual, se autoriza a la demandada a administrar los bienes de su cónyuge don Luis Aurelio Contreras.

II.- Prueba testimonial a folio 96:

a) Previo juramento de rigor, prestan declaración los siguientes testigos don **RENÉ PATRICIO MANCILLA JADUE y don RAUL ANTONIO SAAVEDRA ALFARO y JUAN HECTOR PIMENTEL ROJO**, quienes señalan lo que se indica a continuación:

Comparece RENÉ PATRICIO MANCILLA JADUE. Punto Uno: **Respuesta**: Sí, es efectivo entre doña Isabel Angulo y doña Olga Bruna, se celebró un contrato de promesa de compraventa por la propiedad que está ubicada en calle La feria de La Calera. documento que yo vi personalmente, lo tuve en mis manos y lo leí, por esa razón que me consta de este contrato celebrado entre estas personas.- REPREGUNNTADO: Para que diga ei testigo, si el contrato que se le exhibe en este acto, es el rnismo que firmaron las partes y que tiene a la vista en esta ocasión, a quien se le exhibe.- **Respuesta**: Sí, es el mismo contrato que tuve a la vista y que leí en el año dos mil diecisiete. el que me lo exhibió en esa ocasión el abogado de la parte.- **Punto Dos: Respuesta**: No. la señora Olga Bruna no ha dado cumplimiento con el contrato celebrado. De todo esto yo tengo conocimiento, por conversaciones, además ella, me refiero a doña Olga, tiene la autorización la venta del inmueble y aún no lo ha hecho.- No se formulan repreguntas: **Punto Tres**: **Respuesta**: Yo creo que sí, ella pagó sll casa, inmueble que se encuentra ubicado en la calle de la feria de La Calera. De todo esto yo tengo conocimiento, como lo señalé anteriormente, tuve a la vista el contrato celebrado.- No se formulan repreguntas: **Punto Cuarto. Respuesta**: Sí, efectivamente ha sufrido perjuicios, no ha podido inscribir a su nombre la propiedad, la cual se encuentra pagada.-No se formulan repreguntas.-

TPXJMYBRLW

a) **Comparece RAUL ANTONIO SAAVEDRA ALFARO. Punto Uno: Respuesta:** Sí, efectivamente entre doña Isabel Angulo y doña Olga Bruna firmaron contrato de promesa de compraventa, respecto de la casa ubicada en calle Victoria. No recuerdo el número de la casa, de esta comuna. De todo esto, yo tengo conocimiento porque trabajo en la feria junto a mi madre, y en esa propiedad se utiliza como bodega para dejar la mercadería, tableros todo 1o que se utiliza en la feria, para esto se le cancelaba un arriendo a la antigua dueña, actualmente este arriendo se le cancela a doña Isabel, específicamente creo que desde el año mil novecientos noventa y seis, arriendo que se cancela hasta la fecha a esta última persona, doña Isabel Angulo, además yo vi el contrato que firmaron entre las persona, documento que me fue exhibido por la hija de la señora Isabel, por esa razón sé de la existencia del contrato o promesa.- **REPREGUNTADO**. Para que diga el testigo, si el contrato que menciona en su declaración, es el mismo que se le exhibe en este acto.- Respuesta: Sí, es el mismo contrato que tuve a la vista hace años y que fue firmado ante Notario y que en este acto se me exhibe.- **Punto dos: Respuesta:** No ha dado cumplimiento al contrato doña Olga, debido a esto, doña Isabel no puede inscribir la propiedad a su nombre.- No se formulan repreguntas: **Punto Tres**; Respuesta: Sí, efectivamente le causó daños, ya que no puede inscribir la propiedad ni puede figura a su nombre en el Conservador.- No se formulan repreguntas: **Punto Cuarto**: **Respuesta:** Sí, efectivamente sufrió perjuicio, doña Isabel Angulo, no puede disponer de la casa o de ese bien raí2.-**No se formulan repreguntas:**

b) Comparece don **JUAN HECTOR PIMENTEL ROJO**.- Quienes debidamente juramentados, señalan lo que se indica a continuación: **Punto Uno. Respuesta**: Sí, efectivamente existe un contrato de promesa de compraventa, respecto de la propiedad ubicada en Avenida Victoria (hoy Alonso Zurmaeta) no 1331 de La Calera. contrato que fue firmado hace más de veinte años, más o menos, documento que yo tuve a la vista, lo leí, por eso me consta de la celebración del contrato, me lo mostró el hijo de doña Isabel, además yo trabajo en la feria, mi puesta se encuentra al frente de la casa, inmueble que es utilizado como bodega, donde se guardan los fierro o armado del puesto, para esto se debe cancelar un arriendo a la dueña señora Isabel, arriendo que es cancelado hace más de veinte año a la fecha.- **REPREGUNTADO**. Para que diga el testigo, si el contrato exhibido en este acto, es ei mismo que vio hace años.- Respuesta: Sí, es el mismo documento que yo vi hace años, contrato que fue firmado ante Notario.- **Punto Dos: Respuesta**: No ha dado cumplimiento con el contrato que firmaron entre doña Isabel Angulo y doña Olga Bruna, aun encontrándose todo pagado y por lo que sé, doña Isabel le canceló la propiedad a doña Olga con dinero en efectivo, más un automóvil, y cuando le canceló en dinero en efectivo, doña Olga no le hizo entrega de algún comprobante de pago por esa dinero, como también tengo conocimiento que doña Olga debía recibir una autorización para la venta y poder firmar el contrato definitivo, ella lo recibió pero no lo ha cumplido hasta el día de hoy.- No se formulan repreguntas: **Punto tres**: **Respuesta**: Sí, efectivamente le ocasionó perjuicio el no haber cumplido con el contrato firmado, perjuicios sicológicos, no puede disponer de la propiedad que se encuentra cancelada.- **Punto Cuarto**: **Respuesta**: Incurrió en gasto, tiempo, malos ratos y recursos para el juicio, además no puede disponer de la casa, si deseaba vender, no lo puede hacer mientras no se encuentra inscrito en el Conservado de Bienes Raíces.- No se formulan repreguntas.

III.- Prueba Confesional ficta respecto a los hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones incorporado al folio 57.

TPXJMYBRLW

QUINTO: Que, la **parte demandada no** rindió prueba alguna esta causa.

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN

SEXTO: Que la demandada opuso como excepción anómala la prescrita en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 2515 del Código Civil, que corresponde a la prescripción de la acción deducida por la actora, por los fundamentos expuestos en la parte expositiva de este fallo.

SEPTIMO: Que el traslado de la misma se tuvo por evacuado en rebeldía de la parte demandante.

OCTAVO: Que el artículo 1554 N° 3 del Código Civil establece como requisito de la esencia del contrato de promesa, entre otras circunstancias, que éste contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.

Como puede advertirse de esta norma, es totalmente factible, que las partes puedan pactar ambas modalidades, separada, conjunta o alternativamente. Es más, lo habitual es que toda condición se sujete además a un plazo extintivo, pasando a adquirir el carácter de condición determinada, ello a fin de evitar las distintas interpretaciones que se generan en relación a las condiciones indeterminadas, específicamente en lo que tiene relación con el plazo máximo para considerarla fallida, desde que se podría llegar al absurdo de sostener que ellas son eternas, lo que iría contra los principios de seguridad jurídica y libre circulación de bienes que fundan nuestro ordenamiento jurídico y en especial nuestro Código Civil, y cuya expresión esta constituida por la institución de la prescripción,

NOVENO: Que, el artículo 1473 del Código Civil, señala que "Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no" .

La condición propiamente tal, se define como un hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la extinción de un derecho.

A su vez, las condiciones pueden clasificarse en determinada, si consiste en un hecho que, en caso de suceder, se sabe cuándo. E indeterminada, si consiste en un hecho que puede suceder o no, y se ignora cuándo en caso de que llegue a producirse.

También se clasifican las condiciones en: Positiva, si consiste en acontecer una cosa, y negativa, si consiste en que una cosa no acontezca. Las condiciones pueden ser también potestativas, casuales y mixtas. Serán potestativas aquellas que dependen de la voluntad del deudor o del acreedor. Estas a su vez, se subdividen en meramente potestativas, aquellas cuyo cumplimiento u omisión queda sujeto al meto arbitrio de una de las partes, y simplemente potestativas, son aquellas cuyo cumplimiento u omisión si bien dependen de la pura voluntad de una de las partes, no le es a ella indiferente realizar o no el evento, porque hay motivos o intereses suficientemente apreciables para influir sobre su voluntad y así determinarla en un sentido u otro.

Luego, las condiciones serán suspensivas, si mientras no se cumple, se suspende la adquisición de un derecho y resolutoria cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.

DECIMO: Que es un no hecho controvertido que las partes suscribieron por Escritura Pública de fecha de fecha 7 de junio del año 1995, otorgada ante el Notario Público de La Calera, don Moisés Corvalán Vera, un contrato de promesa por el cual la demandada se obligó a vender, ceder y transferir a la demandante un inmueble ubicado en la comuna de La Calera, Avenida Victoria (hoy Alonso Zumaeta) número 1331, Lote B, de la manzana número 4 del plano de la Población Campos de Deportes, Sector I.

TPXJMYBRLW

En dicho contrato las partes acordaron en su clausula quinta: "que el contrato prometido se celebrará una vez que se hayan tramitado y obtenido las autorizaciones legales correspondientes y dentro de un plazo de 120 días, a contar de la fecha del presente instrumento."

Asimismo, en la cláusula séptima del aludido instrumento público las partes establecieron que "la promitente vendedora se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios, para poder celebrar el contrato prometido, dentro del plazo antes señalado, siendo de su cargo todos los gastos que aquello requiera" .

DECIMO PRIMERO: Que de los términos literales en los que aparece redactada la cláusula quinta del contrato de promesa, se puede concluir que las partes sujetaron la celebración del contrato de compraventa a una condición suspensiva sujeta a plazo, consistente en la obtención de las autorizaciones legales correspondientes dentro del plazo de 120 días, a contar del día 07 de junio del año 1995.

Dicha conclusión además se ve reforzada, siguiendo la norma de interpretación contractual del artículo 1564 del Código Civil, por lo acordado en la cláusula séptima del contrato de autos, cláusula en virtud la cual la "promitente vendedora se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios, para poder celebrar el contrato prometido, dentro del plazo antes señalado" .

Así las cosas, la obligación del promitente vendedor de celebrar el contrato prometido y el derecho del promitente comprador para exigir su cumplimiento, se harían exigibles y nacerían a la vida jurídica, respectivamente, una vez que se obtuvieran las autorizaciones legales pertinentes, condición suspensiva que debía verificarse en el plazo de ciento veinte días, es decir, hasta el 05 de octubre de 1995.

DECIMO SEGUNDO: Que el artículo 2492 define la prescripción en los siguientes términos: "*La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción.*"

Estos requisitos legales son: a) que la acción sea prescriptible; b) el silencio en la relación jurídica, o sea, la inactividad de las partes. c) el transcurso del tiempo prefijado por la ley, y,

DECIMO TERCERO: Que, en cuanto al primer presupuesto señalado en el motivo que antecede, la regla general es que las acciones sean prescriptibles, requiriéndose una norma legal expresa que declare la imprescriptibilidad, como es el caso de la acción de partición o reclamación del estado civil. Luego, no existiendo norma legal expresa que establezca la imprescriptibilidad de la acción ejercida en autos, se debe entender cumplido el primer presupuesto de la prescripción.

DECIMO CUARTO: Que, el segundo presupuesto de la prescripción extintiva es la inactividad de las partes. Esta última exigencia importa que durante el tiempo de prescripción exista inactividad jurídica de las partes respecto de la obligación, desde que, si el acreedor actúa o el deudor reconoce el vínculo obligacional, se produce la interrupción de la misma.

A su vez, la interrupción de la prescripción puede ser civil o natural y, en ambos casos, tiene como efecto hacer perder el tiempo corrido de prescripción. Es natural, cuando el deudor reconoce la obligación, ya expresa, ya tácitamente. Es civil cuando se origina en la demanda judicial que intenta el acreedor contra el deudor requiriéndose, conforme a los artículos 2503 y 2518, la notificación legal de

TPXJMYBRLW

la misma, que no haya habido desistimiento de la demanda o abandono del procedimiento y que no se hubiere dictado sentencia absolutoria.

Luego, no habiéndose incorporado por la demandante antecedente alguno destinado a establecer la existencia de una interrupción legal o natural del plazo, se debe entender cumplido el segundo presupuesto de la prescripción.

DECIMO QUINTO: Que, el tercer presupuesto de la prescripción extintiva es el transcurso del tiempo señalado por la ley.

Al respecto, de conformidad al artículo 2514 del Código Civil, el tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible, aplicándose en este caso, las reglas generales sobre prescripción extintiva, es decir cinco años desde que la acción se hizo exigible, en conformidad al artículo 2515 del Código Civil.

Al efecto y en mérito de lo razonado en los considerandos anteriores y habiendo quedado establecido que la fecha máxima en que podía cumplirse la condición era el día **05 de octubre de 1995**, fecha a contar de la cual, de haberse verificado la condición suspensiva y determinada estipulada por las partes, nacía el derecho y la obligación para los contratantes de concurrir a la firma del contrato de compraventa prometido y era viable exigir su cumplimento forzado y teniendo presente que la demanda de autos se notificó con fecha **14 de noviembre de 2017**, no cabe más que concluir que a dicha fecha el plazo de prescripción de la acción deducida en autos ya se encontraba cumplido en exceso, por lo que la excepción de prescripción extintiva será acogida, como en lo resolutivo se señalara.

DECIMO SEXTO: Que, el resto de la prueba rendida en nada altera lo concluido precedentemente.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los 2503, 2514, 2515, 2518 del Código Civil, artículos 160, 162, 170, 173, 253 y siguientes , 341 y siguientes, 430 y 432 del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales pertinentes se declara:

I. Que, SE ACOGE la excepción de prescripción y en consecuencia SE RECHAZA la demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicio, interpuesta a lo principal de folio 1, por doña Isabel Flor Angulo Vargas, ya individualizada, en contra de doña Olga de Las Mercedes Bruna de la Fuente, todos individualizados.

II. Que no se condena en costas a la demandante por existir motivo plausible para litigar.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Dictada por **ANDREA PIZARRO PERALTA**, Juez Titular, del Juzgado de Letras de La Calera.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en La Calera a veintiuno de octubre de dos mil diecinueve.

TPXJMYBRLW

TPXJMYBRLW

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 08 de septiembre de 2019, 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

Andrea Francisca Pizarro Peralta
Fecha: 21/10/2019 13:21:30