

Santiago, veintinueve de noviembre de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos Rol N° C-21-2017 seguidos ante el Juzgado de Letras de Pucón, juicio ordinario caratulado “Halabi Riffo Fuad / Metrogas S.A.”, por sentencia de primera instancia de diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, se rechazó, con costas, la demanda de cumplimiento de cláusula penal, emanada de un contrato de promesa de compraventa, interpuesta por don Fuad Marcos Halabi Riffo, abogado, en representación, de *Asesorías Jurídicas Marcos Halabi y Compañía Limitada*, en todas sus partes.

Se alzó la actora y una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Temuco, por sentencia de veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, revocó la sentencia, acogiendo con costas la demanda y ordenando, en consecuencia, a la demandada pagar la suma de \$28.000.000 (veintiocho millones de pesos) más reajustes, a contar de la fecha de la notificación de la demanda y los intereses corrientes para operaciones reajustables, a contar de la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada.

En contra de este pronunciamiento, la demandada deduce los recursos de casación en el fondo y en la forma.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA.

PRIMERO: Que la recurrente invoca la causal de nulidad formal, prevista en el numeral 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, vinculada a lo dispuesto en el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo legal, denunciando que el fallo omitió referirse a la totalidad de la prueba rendida en autos, cuestión esencial para una correcta apreciación del hecho litigioso y acertada decisión del asunto controvertido, haciendo presente que, además, eliminó, sin mayor explicación ni argumento alguno, gran parte del considerando 15° del fallo de 1ª instancia, eliminando con ello la referencia, ponderación y correcto análisis probatorio realizado por el juez a quo, en lo referido a la cláusula tercera, del contrato de promesa de compraventa,



materia del proceso, la documental relativa al informe territorial y las testimoniales que refiere. Manifiesta que lo anterior ha sido eliminado, como si no existiera en el proceso, en circunstancias que, precisamente, se establece de dichas pruebas, claramente, que lo pactado era que el inmueble materia del contrato, fuese idóneo para los fines requeridos, por lo cual, si ello no se cumple, la condición suspensiva estaría claramente fallida, tornando imposible su cumplimiento para la parte demandada, su representada.

Por lo anterior, la sentencia recurrida incurriría en la causal invocada, al no cumplir con su deber de ser clara, congruente, armónica y lógica en su razonamiento, sin contener “*las consideraciones de hecho y de derecho que sirven de fundamento...*” y que deben necesariamente arribar en una decisión consistente con dichas consideraciones; así como tampoco se habría cumplido con la debida determinación de los hechos, ni la debida apreciación de la prueba, ni la necesaria exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, estimando incumplido lo previsto en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil y lo dispuesto en los numerales 5º, 6º y 7º del Auto Acordado de la Corte Suprema de 1930, sobre la *Forma de las Sentencias*.

Pide, en consecuencia, que se acoja el recurso, por la causal planteada, se anule la sentencia y se dice una de reemplazo, declarándose que se rechaza la acción deducida en contra de su representada, con costas de la causa y del recurso.

SEGUNDO: Que, cabe recordar que la causal del artículo 768 N°5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con lo dispuesto en el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo normativo, concurre sólo cuando la sentencia carece de las consideraciones de hecho y derecho, que le sirvan de fundamento.

Lo que se exige a los juzgadores, es explicitar las razones que justifican la decisión a la que arriban, de suerte tal que no basta, para la verificación de este vicio formal, con que las reflexiones se aparten de la tesis postulada por una de las partes o que el razonamiento judicial conduzca a un dictamen desfavorable para el impugnante.



TERCERO: Que, contrariamente a lo que postula la recurrente, al examinar los antecedentes del proceso, es posible advertir que la sentencia cuestionada sí contiene las consideraciones en virtud de las cuales los jueces arribaron a la decisión de acoger la acción. En efecto, se aprecia, a partir del motivo 9º, que los juzgadores ponderaron toda la prueba rendida, al hacer suyos los considerandos del fallo de primera instancia, con excepción de los numerandos 16º, 17º y 18º, además de parte del motivo 15º, que se eliminaron, para luego establecer que, no estando controvertida la existencia del contrato de promesa de compraventa, materia del juicio y la cláusula penal contenida en el mismo, cabía asentar también diversos hechos, que sirvieron de base para modificar la decisión adoptada por el tribunal a quo y acoger la demanda. Y de una atenta lectura de las reflexiones vertidas en los basamentos 9º a 14º más el remanente del motivo 15º del fallo primer grado, junto con las motivaciones de la sentencia recurrida, queda en evidencia que los juzgadores analizaron todas las probanzas rendidas y se hicieron cargo de cada una de las alegaciones formuladas por las partes, sobre la base de los hechos establecidos en el proceso.

CUARTO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se aprecia que el fallo impugnado sí satisface la exigencia de fundamentación y, lo impugnado por la recurrente, más que la ausencia de consideraciones, apunta a una discrepancia con el razonamiento que condujo a una decisión que no fue favorable a sus intereses, constituyendo dicha crítica un cuestionamiento de carácter sustantivo y no uno que amerite la invalidación de lo resuelto, por motivos de orden únicamente formal.

QUINTO: Que, lo antes razonado conduce a desestimar, necesariamente, el recurso de nulidad formal.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO.

SEXTO: Que la recurrente divide su recurso en cinco capítulos, denunciando como infringidas las siguientes normas: i) las *leyes reguladoras de la prueba*, contenidas en los artículos 1560, 1698, 1700, 1712 en relación con el artículo 47 del Código Civil; artículos 341, 384, 426 del Código de Procedimiento Civil; ii) leyes que regulan la existencia y cumplimiento de las



Obligaciones Condicionales, contenidas en los artículos 1479, 1480, 1481 y 1482 del Código Civil, en particular a las *condiciones positivas suspensivas*; iii) artículo 160 del Código de Procedimiento Civil; iv) artículo 144 del código adjetivo; y v) los artículos 19, 20, 21, 22, 23 y 24 del Código Civil, considerados en su conjunto, como elementos de interpretación de la ley.

El primer acápite refiere que el fallo recurrido eliminaría, sin mayor explicación ni argumento, gran parte del considerando 15°, con lo cual se eliminaría también la referencia, ponderación y el correcto análisis probatorio efectuado por el juez a quo, en lo relativo al contenido de la cláusula 3ª del contrato materia del juicio, la documental relativa al informe territorial y las testimoniales que señala, expresando que lo eliminado no habría sido ponderado, confrontado con otras pruebas o desvirtuado por la Corte de Apelaciones, sino que, derechamente, lo habría eliminado, como si no existiera en el proceso, en circunstancias que, de dichas pruebas, fluiría claramente que lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, era que el inmueble fuese idóneo para los fines requeridos, por lo cual, si ello no se cumple, lo cual incluso no se discutiría, entonces la condición suspensiva se encontraría fallida, tornando imposible su cumplimiento para el demandado, conforme a la prueba no objetada y no ponderada ni desvirtuada por el sentenciador de segunda instancia, sino simplemente eliminada, omitiendo dicho fallo, el dar por acreditado el relevante hecho antes referido, es decir, que el inmueble no tenía la idoneidad para lo requerido, descartando la prueba rendida en autos e infringiendo con ello las normas regulatorias de la prueba. Asimismo, el fallo da por acreditado hechos que no son efectivos, como lo sería lo establecido en el motivo 8°, punto 2, en el sentido que estima que “*Metrogas asumió la obligación de obtener los certificados necesarios para los fines a que se requiere destinar el inmueble*”; omitiendo que ello, en realidad, era una condición para la procedencia del contrato, documentos que fue imposible obtener en el periodo estimado, puesto que el plan regulador no cambió, dentro del plazo estipulado, ni habría cambiado, hasta la fecha.

El fallo de primer grado estableció que la parcela N°38 no era idónea para emplazar en él una *Planta Satélite de Regasificación de Gas Natural*



Licuado, no obstante lo cual, la sentencia recurrida, no hizo referencia a aquello, eliminando el análisis probatorio en relación a este punto, optando, en el considerando 12º, por desechar el hecho acreditado relativo a que la condición establecida en el contrato falló, bajo la errónea aplicación del inciso 2º del artículo 1481 del Código Civil, estableciendo una especie de presunción de dolo, absolutamente improcedente, a su entender, en el caso de que se trata, lo que, por lo demás, no fue objeto de prueba, no habiéndose incorporado siquiera como punto de prueba, solo por haber, la autoridad del Ministerio de Energía, otorgado la concesión de gas en la zona a su representada, teniendo como antecedente el mismo inmueble, lo que sería absolutamente irrelevante, toda vez que el punto de captación sería algo que podría variar y que no afectaría el otorgamiento de una concesión. Estima que la sentencia recurrida sostiene que la no celebración del contrato se produce por el incumplimiento doloso de su representada, al no haber “obtenido” ni “gestionado” los permisos, sin tener en consideración el hecho acreditado, referido a que los permisos eran y siguen siendo, incluso ahora, vencido el plazo de cumplimiento, imposibles de obtener, por lo cual, la decisión de no celebrar el contrato de compraventa por parte de su representada, en base a una adecuada interpretación del contrato de promesa suscrito, fue determinada no por simple arbitrariedad, culpa o dolo, sino teniendo en consideración la calidad del verdadero objeto o finalidad del contrato y las cláusulas contractuales expresamente pactadas y aceptadas por la contraparte, que habilitaba a su representada a no perseverar en el contrato definitivo, para el caso en que el inmueble no fuere útil para los fines destinados, tal como se desprendería, claramente, entre otras, de la cláusula tercera del contrato, en la cual se habrían amparado para no celebrarlo, no obstante lo cual, el fallo recurrido evaluaría, de manera aislada, la prueba y el contrato y no en relación con las normas interpretativas ni en base a la prueba documental y testimonial aportada al proceso, que daría cuenta del hecho tantas veces referido, es decir, que el predio parcela N°38 no es idóneo para emplazar en él, una Planta Satélite de Regasificación de Gas Natural Licuado.



El segundo capítulo del recurso alega la infracción de los artículos 1479, 1480, 1481 y 1482 del Código Civil, en particular, en cuanto se refieren a las condiciones positivas suspensivas y ello, en relación al argumento utilizado por el tribunal a quo, para desechar la acción, al estimar que la obligación de firmar el contrato de compraventa prometido, no nació a la vida del derecho, razón por la cual, no procedía la aplicación de la cláusula penal pactada, al haber fallado la condición positiva suspensiva, sujeta a un plazo, pactada para la celebración del contrato prometido, en cuanto a la idoneidad del inmueble, para los fines perseguidos por la promitente compradora, es decir, idoneidad para la instalación de una Planta Satélite de Regasificación de Gas Natural Licuado y el desarrollo del proyecto, condición que, al no verificarse dentro del término pactado, de conformidad a la normativa urbanística que aun rige en la zona donde está emplazado el inmueble, se debió tener por fallida, tesis no compartida por el fallo respecto del cual se recurre. Lo anterior, sobre todo si se tiene como un hecho acreditado por los jueces de fondo, el relativo a que el inmueble no es apto para los fines perseguidos, sin tener mayor trascendencia o utilidad la circunstancia de haber obtenido o gestionado los permisos que se requerían, puesto que, conforme a la normativa que cita, aquellos eran imposibles de obtener. Estima el recurrente que se hizo una incorrecta aplicación de las normas de la prueba, además de una errónea aplicación del derecho, lo que se reflejaría en los motivos 12° y 13° del fallo citado, en especial, los artículos antes mencionados, a saber, el artículo 1479 del Código Sustantivo, al estar frente a una condición suspensiva, sujeta a un plazo, que no se cumplió y que, no obstante ello, se estableció el derecho a indemnizar, en virtud de la mencionada cláusula penal, no obstante no cumplirse la referida condición, razón por la cual se vulnerarían, también, los artículos 1480 a 1482 del Código Civil; el primero, que expresamente dispone que, si la condición se hace imposible, se tendrá por fallida; el segundo, porque el fallo por el cual se recurre ha establecido el derecho a indemnización, en virtud de la cláusula penal, sin existir antecedente alguno para determinar que la condición hubiere fallado, al haber su representada y demandada incurrido



en medios ilícitos para ello, cosa que la sentencia tampoco establece sino que, por el contrario, existirían documentos oficiales y públicos, como lo son el Plan Regulador Comunal, el Certificado de Informaciones Previas y toda la normativa urbanística, que apoyan la tesis que plantean. Por su parte, el fallo recurrido habría tenido por acreditado que su representada, la promitente compradora, no obtuvo ni efectuó *gestiones tendientes a obtener los permisos y/ patentes de operación, necesarios para destinar el inmueble al objeto que se pretendía con su adquisición*, no considerando la obtención de la copia del Plan Regulador o el Informe en Derecho, encargado a un estudio jurídico especializado en la materia. Añade que lo pactado por las partes habría sido la obtención, por parte de la promitente compradora, de los permisos y/o patentes, necesarios para destinar el inmueble al objeto que se pretendía con su adquisición, como una condición y no como una obligación. Y aun si se considerara como obligación, igualmente debieran tenerse en consideración las consecuencias que tendría su incumplimiento, que el recurrente estima que no podría ser ni la ejecución forzada de la obligación de obtener los permisos, que sería del todo imposible, según el Plano Regulador vigente en la comuna de Pucón y la normativa urbanística que regula el sector específico, ni tampoco la indemnización de perjuicios, por las mismas razones.

Hace presente que el correcto ámbito de aplicación del artículo 1481 y la correcta Doctrina, estarían encaminados a cubrir las hipótesis de dolo del deudor, pero sin alcanzar la culpa, por lo cual, si no se acredita la existencia del señalado dolo, en la omisión del promitente comprador, no se cumpliría con el supuesto del cumplimiento ficto, por lo cual, la condición debiera reputarse como fallida y, por ende, la obligación de suscribir el contrato no habría llegado a surgir, por lo que mal podría alegarse su incumplimiento y menos aún, obligarse a su representada, como promitente compradora, a indemnizar los perjuicios, conforme a la citada cláusula penal.

En cuanto al artículo 1482 del Código Sustantivo, indica que se infringe, puesto que la idoneidad del inmueble sub lite no dependía de las gestiones o solicitudes de su representada, sino que de la normativa



urbanística, a saber, el Plan Regulador de la comuna de Pucón, además del mérito del Certificado de Informaciones Previas, Informe Técnico y testimoniales aportadas al proceso, lo anterior, sin perjuicio, además, de haber podido tomarse en consideración, por los jueces del fondo, otros aspectos, como el hecho de haberse condicionado la celebración del contrato prometido a la *“evaluación de los distintos aspectos técnicos, económicos y fácticos del inmueble singularizado en la cláusula Primera, de modo de verificar su idoneidad para la instalación de una PSR y el desarrollo del proyecto, según lo mencionado en el párrafo precedente”*, tal como se estableció en la cláusula 3ª del contrato materia de este juicio.

El tercer capítulo del recurso se refiere a la vulneración de lo previsto en el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil, al dictarse la sentencia recurrida contra el mérito del proceso, puesto que las probanzas rendidas conducirían, necesariamente, a la conclusión relativa a que su representada no debió ser condenada a indemnizar perjuicios, tanto por no darse los presupuestos legales para ello, como por haberse establecido que no puede imputársele un incumplimiento culpable o doloso de algo que resulta imposible de cumplir, no obstante lo cual, en el considerando 12º del fallo que se recurre, se dio por establecido que el cumplimiento de la condición dependía de su representada.

El cuarto capítulo del libelo alude como infringido el artículo 144 del Código Adjetivo, al haber tenido su parte motivo plausible para litigar, a tal punto que la sentencia de primera instancia acogió su tesis y desechó la demanda, con costas.

El capítulo final del recurso señala como infringidos los artículos 19 a 25 del Código Civil, en cuanto a la interpretación de la leyes reguladoras de la prueba, de las normas relativas a la existencia y cumplimiento de las obligaciones condicionales y los artículos 160 y 144 del Código Adjetivo, lo que llevó a los jueces a la errada aplicación de las disposiciones legales citadas como infringidas, configurándose la infracción de ley, que se denuncia.

SÉPTIMO: Que los jueces del mérito, al revocar lo resuelto por el tribunal de primera instancia, establecieron, en el considerando 9º, los



hechos asentados en el proceso, entre otros, la existencia de un contrato de promesa de compraventa, suscrito entre las partes, celebrado el día 22 de octubre de 2015 entre la actora y promitente vendedora y la demandada y promitente compradora, referido al inmueble ubicado en la comuna de Pucón, Parcela 38, Lugar Lo Codiciado, de una superficie de 6045 metros cuadrados; contrato que estableció el precio de la compraventa y el plazo en el cual la misma debería celebrarse, acordándose, además, una cláusula penal, de \$28.000.000 (10% del precio pactado), la cual se haría efectiva, en los siguientes casos: a) En el evento que alguna de las partes no cumpla o retarde el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la promesa; b) Se desista unilateralmente de concurrir a la celebración del contrato prometido; y c) No celebre el contrato prometido dentro de los plazos establecidos en el citado contrato; además de las obligaciones pactadas por cada parte. De dicho contrato se desistió la demandada y promitente compradora, mediante carta enviada el 14 de octubre de 2016.

Además se estableció, por los jueces del grado, que la demandada y promitente compradora se obligó, según el texto del contrato, cláusula 4ª, N°2 a obtener los certificados de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón y Serviu y de cualquier otro organismo competente, respecto de los permisos y/o patentes de operación necesarios, para los fines a que se quiere destinar el inmueble, asentándose el hecho de no haberse rendido prueba, para los efectos de acreditar que, con posterioridad a la celebración del contrato de promesa, la demandada hubiera realizado alguna gestión, destinada a obtener los aludidos permisos y/o patentes, además de haberse convenido entre las partes del contrato, una ampliación del plazo para la celebración del contrato prometido, por 6 meses, época en la cual tampoco constaría que la demandada hubiere realizado gestiones tendientes a obtener los permisos y/o patentes antes aludidos.

Finalmente, se determinó como hecho en el proceso, que la demandada obtuvo del Ministerio de Energía, la concesión definitiva de distribución de gas de red, en la comuna de Pucón, que contempla la distribución de gas natural licuado, proveniente de PSR, que se ubica en el



lugar Lo Codiciado, Parcela 38, Ruta Variante Internacional, comuna de Pucón.

OCTAVO: Que en cuanto al análisis del recurso, lo primero que debe asentarse es que los capítulos tercero y cuarto del libelo serán desechados, desde ya, al invocarse como leyes vulneradas los artículos 160 y 144 del Código de Procedimiento Civil, al tratarse aquellas de normas *ordenatoria litis* y no *decisoria litis*, como lo dispone el artículo 767 del Código Civil, razón suficiente y necesaria para no abordar un análisis de fondo a su respecto.

En cuanto al último capítulo del recurso, cabe mencionar que era deber del recurrente el señalar, de manera expresa y determinada, la forma en que se produjo, en cada caso, la transgresión de los artículos 19 al 24 del Código Civil, sin que sea suficiente la mera afirmación de haber desatendido, el fallo recurrido, el tenor literal de aquellas disposiciones, sin expresar, de manera concreta, en qué consistiría la vulneración que reclama, con influencia en lo dispositivo del fallo, puesto que, en los términos en que se plantean las infracciones, no ofrecen la posibilidad de entrar a verificar si han ocurrido o no, razón suficiente también, para rechazar el recurso.

NOVENO: Que en lo referido a los dos capítulos restantes del libelo de nulidad de fondo, cabe precisar que los mismos se han centrado en invocar, como vulneradas, las normas reguladoras de la prueba y las referidas a aquellas que regulan la existencia y cumplimiento de las *obligaciones condicionales*, de lo cual fluye que el recurso está desprovisto de sustento, al prescindir absolutamente de la preceptiva referida a la discusión jurídica suscitada en autos, relativa a los contratos, en general y a la promesa de compraventa, en particular. Tampoco se invocaron, como infringidas, las normas referidas a la interpretación de los contratos y al principio de buena fe.

DÉCIMO: Que, en consecuencia, surge un aspecto que es necesario discernir, antes de continuar con el análisis del recurso, esto es, si procede encarar el estudio de la impugnación, sobre la base de una temática ausente en el planteamiento que formula la parte reclamante. En otros términos, si



el vacío que denota el recurso de casación en el fondo, al prescindir de las normas relativas a los contratos, en general y al de promesa, en particular, así como las normas referidas a la interpretación de los contratos, permite a estos juzgadores valerse de ellas, para dirimir lo pendiente.

UNDÉCIMO: Que la única posibilidad de éxito del recurso, se anida en la transgresión de las mencionadas leyes, atingentes a la cuestión planteada, que por ello revisten aquí, el rango de decisorias de la litis.

Al no criticar la recurrente la circunstancia de haberse aplicado inadecuada o defectuosamente tal preceptiva, implícitamente reconoce y acepta su adecuada y correcta aplicación en el fallo.

Se sigue que, a la postre, no existiría influencia en lo dispositivo, aunque se concordara con el reproche.

DUODÉCIMO: Que dado el carácter extraordinario de la impugnación aquí pendiente, su interposición se encuentra sujeta a formalidades, entre las cuales, destaca la necesidad de expresar, en el libelo que lo conduce, en qué consiste el o los errores de derecho de que adolecería la sentencia recurrida y señalar de qué modo influyeron substancialmente en lo decidido.

Por mucho que este tribunal de casación atienda a los propósitos de desformalización, que trasuntan las modificaciones que, al artículo 772 del Código Procesal Civil, introdujo la Ley 19.374, ello ha de tener un límite, si se tiene en cuenta que la renovada oración del artículo 772, en el sentido que debe expresarse “*en qué consiste el error o los errores de derecho de que adolece la sentencia recurrida*” debe ser leída en el contexto del artículo 767, que establece esta excepcional vía de impugnación, respecto de las resoluciones pronunciadas “con infracción de ley”, cuando esta última ha “*influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia*”. Eso obligaba a la recurrente a indicar la ley que denunciaba como vulnerada y que, en todo evento, hubiere tenido *influencia substancial* en lo resolutivo.

DÉCIMOTERCERO: Que la Corte no puede alterar lo que viene razonado, con un basamento jurídico de ostensible relevancia para dirimir la contienda, el cual no ha sido objetado por el recurso de casación.



Siendo así, la formulación que efectúa el impugnante resulta inconducente a los propósitos por él anhelados, como quiera que, de asumirse mal aplicados los artículos referidos en el considerando primero que antecede, ello carecería de influencia sustancial en lo resuelto.

DÉCIMOCUARTO: Que no queda, pues, sino desestimar el intento de invalidación formulado por la demandante, puesto que lo decidido, en el punto preciso que ha sido materia del pronunciamiento que se reprocha, no fue denunciado como error de derecho.

Por estas consideraciones y lo preceptuado en los artículos 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo, deducidos por el abogado don Enrique Eduardo Ruiz-Tagle Metzner, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de veintiuno de marzo dos mil diecinueve, dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministro señora María Angélica Repetto García.

Rol N° 12.213-2019.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Repetto G. y Sr. Mario Gómez M.

No firman los Ministros Sra. Repetto y Sr. Gómez no obstante ambos haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con licencia médica la primera y haber terminado su periodo de suplencia el segundo.





XYCXXCQZXXN

null

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

