

Santiago, trece de marzo de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

En causa Rol ingreso Corte 373-2024:

VISTO:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus considerandos sexto al décimo quinto, que se eliminan.

Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

Los razonamientos desarrollados en los fundamentos segundo, cuarto al sexto del fallo de casación, que se dan por reproducidos y, asimismo:

1º) Que la parte demandante Ferret Ingeniería y Servicios Limitada interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primer grado de 16 de agosto de 2023, que rechazó la demanda de cumplimiento forzado de cuatro contratos de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios.

2º) Que el tribunal *a quo* denegó la demanda por dos razones. La primera relativa a que estaría vedado exigir el cumplimiento forzado de una obligación de hacer -suscripción de los contratos de compraventa prometidos- a la demandada por haber sido declarada su liquidación forzosa en un procedimiento concursal regido por la Ley N° 20.720; y, la segunda, por entender fallida la condición suspensiva pactada en los contratos de promesa, también fundado en la existencia de un gravamen legal sobre todo el patrimonio de la fallida que limita su libre disposición, como es la Resolución de Liquidación; no siendo, por ende, actualmente exigible la obligación de hacer contenida en los contratos.

3º) Que los antecedentes reseñados ponen de manifiesto que el conflicto a dilucidar consiste en determinar los efectos que tuvo la Resolución de Liquidación Forzosa de la empresa deudora (demandada) en los contratos de promesa de compraventa suscritos entre las partes.

4º) Que respecto al primer fundamento de la sentencia de primer grado de denegar la demanda relativo a que se encontraría vedado exigir el cumplimiento de una obligación de hacer por haberse declarado la liquidación forzosa de la demandada (promitente vendedora), es útil recordar que entre los efectos inmediatos de la dictación de la Resolución de Liquidación de la deudora está la acumulación de juicios contemplada en los artículos 142, 143, 145 y 146 de la Ley Concursal en relación con el artículo 129 N° 5 del mismo cuerpo legal.

Dicha normativa establece que declarada la liquidación de una empresa o persona deudora, se deben acumular al procedimiento concursal todos aquellos juicios que se encuentran pendientes en contra del deudor, siendo la regla general



que se traten de juicios civiles seguidos ante otros tribunales de jurisdicción común y que puedan afectar los bienes del fallido.

Luego, para determinar qué procedimiento es aplicable a los juicios acumulados al proceso concursal hay que distinguir si se tratan de juicios declarativos o juicios ejecutivos.

En el caso de los juicios declarativos, la Ley N° 20.720, en su artículo 142, inciso segundo, dispone que los juicios civiles acumulados seguirán tramitándose con arreglo al procedimiento que corresponda a su naturaleza hasta que quede ejecutoriada la sentencia definitiva.

Por su parte, los juicios ejecutivos se tramitarán de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 144, 145 y 146 del mismo estatuto citado, distinguiendo el legislador entre los juicios ejecutivos de obligaciones de dar y los de obligaciones de hacer.

5°) Que como se puede apreciar, la Ley Concursal -en su artículo 142- es muy clara en establecer que los juicios civiles declarativos seguirán tramitándose con arreglo al procedimiento que corresponda según su naturaleza hasta que quede ejecutoriada la sentencia definitiva.

En el presente caso, el juicio acumulado es uno de carácter civil declarativo de cumplimiento forzado de contratos de promesa de compraventa, iniciado con anterioridad a la dictación de la Resolución de Liquidación, por lo que el juez *a quo* debió haber analizado si concurrían los presupuestos de la acción entablada sin importar que la demandada haya sido declarada en liquidación forzosa, por cuanto la Ley N° 20.720 es clara en disponer que dichos procedimientos seguirán su curso normal hasta la dictación de la sentencia ejecutoriada.

6°) Que lo anterior, no se contrapone a los otros efectos inmediatos de la Resolución de Liquidación, tales como el desasimiento del deudor en la administración y disposición de sus bienes, y la suspensión del derecho de los acreedores a ejecutar individualmente al deudor, por cuanto tales efectos, que tienen como fundamento los principios de interés de los acreedores de velar por la integridad del patrimonio y de *par conditio creditorum*, regirán una vez que se dicte la sentencia ejecutoriada y se quiera hacer cumplir este título ante el liquidador concursal, pero en ningún caso denegar *ex ante* la demanda, privando al contratante diligente de un derecho expresamente concedido en los artículos 1489 y 1553 del Código Civil.

En este sentido, el profesor Sandoval indica: “En el caso que el deudor sea condenado en algunos de los juicios acumulados al procedimiento concursal, el liquidador dará cumplimiento a lo resuelto, de conformidad con lo previsto en la ley concursal. Dicho de otra forma, el litigante que obtenga en estas causas debe



verificar su crédito invocando como título la sentencia respectiva” (Ricardo Sandoval López, “Derecho Comercial, Derecho Concursal”, Tomo XI, octava edición, Editorial Jurídica de Chile, 2020, p. 236).

En definitiva, el tribunal *a quo* yerra al rechazar la demanda en un juicio civil declarativo por considerar que no procede accionar de cumplimiento de un contrato que contiene una obligación de hacer por estar declarada la liquidación forzosa de la demandada, atendido que dicha circunstancia no la debió ponderar en dicha instancia, sino que al momento que la decisión quede ejecutoriada y se pida su cumplimiento ante el liquidador concursal, debiendo -en ese momento- respetarse cabal e íntegramente los principios y reglas que informan el procedimiento concursal, en especial, el de la igualdad de los acreedores.

7°) Que, en cuanto a los efectos de la Resolución de Liquidación en los contratos pendientes del deudor o en las relaciones jurídicas preexistentes, la doctrina ha indicado que el principio general es que los procedimientos concursales no originan, de pleno derecho, la resolución o terminación de los contratos pendientes del deudor, manteniéndose vigentes y conforme a los plazos estipulados, lo que se desprende de los artículos 52 inciso segundo y 57 N° 1 de la Ley N° 20.720 (Sandoval, ob. cit., p. 245).

8°) Que por lo anterior, corresponde analizar los presupuestos de la acción de cumplimiento forzado de los contratos de promesa de compraventa interpuesta por Ferret Ingeniería y Servicios Limitada en contra de Inmobiliaria Torre Capital S.A. con indemnización de perjuicios por haberse incumplido por parte de la demandada la obligación de suscribir las compraventas prometidas.

La doctrina ha definido la promesa como aquel contrato en que una o ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un determinado contrato. La promesa tiene por objeto celebrar otro contrato y produce el efecto de obligar a una de las partes o a ambas a celebrarlo (Ramón Meza Barros, “Manual de Derecho Civil”, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, 2007, p.33).

El Código Civil reglamenta la promesa en el artículo 1554, que dispone: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1ª) Que la promesa conste por escrito; 2ª) 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 falten para que sea perfecto la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

9°) Que son hechos establecidos por el tribunal de primera instancia la existencia de cuatro contratos de promesa de compraventa suscritos entre las



partes por instrumento privado de 20 de marzo de 2017, respecto de los inmuebles que individualiza, todos ubicados en el Edificio Torre Capital de la ciudad de Iquique. También quedó asentado que en cada una de las promesas se fijó el precio de las futuras compraventas, la forma de pago y entrega de la cosa y, además, se pactó un plazo y condiciones para la celebración de los contratos prometidos.

Respecto del plazo y condición, se estipuló en la cláusula octava que el contrato prometido se celebraría dentro del plazo de 60 días corridos contados desde que se hayan cumplido copulativamente las siguientes condiciones:

a) Haya transcurrido el plazo de 18 meses desde la firma de la promesa de compraventa.

b) Cuando el precio se encuentre íntegramente pagado.

c) Cuando se acredite que el contrato de instalaciones eléctricas de la obra Altus se encuentre terminado, certificado por SEC y recibido a satisfacción por parte de la Inmobiliaria.

d) Se hayan otorgado por parte de las autoridades competentes la recepción definitiva del edificio, el certificado de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el certificado de Rol de avalúo en trámite y se haya inscrito el certificado de Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

Adicionalmente, se acordó en la cláusula décima que el contrato de compraventa definitivo quedaría sujeto, además, a la condición que los títulos de dominio se encontraran en orden, ajustados a derecho y aprobados por el abogado de la promitente compradora, el examen de los títulos se haría conforme a los criterios que para este tipo de operaciones aplican los bancos e instituciones financieras, cubriendo no solo lo relativo al inmueble propiamente tal, sino que también los que acrediten la existencia o inexistencia de deudas o gravámenes, limitaciones o circunstancias materiales o jurídicas relativas a las propiedades, tales como servidumbre de cualquier clase [...], etcétera, **condición que se estableció en el exclusivo beneficio de la promitente compradora, de modo que ésta siempre podrá renunciarla mediante comunicación expresa y por escrito a la promitente vendedora.** Se entenderá fallida esta condición, especialmente, si del examen de los títulos del inmueble aparece cualquier gravamen que afecte a la propiedad y que limite o afecte su libre transferencia, con excepción de aquella que se alce y cancele en la misma escritura de venta definitiva.

Bajo tales supuestos, se puede establecer que las promesas cumplen con todos los requisitos de validez establecidos en el artículo 1554 del Código Civil,



esto es, constan por escrito, que los contratos prometidos de compraventa son de aquellos que las leyes declaran eficaces, contienen un plazo y condición que fija la época de la celebración de los contratos prometidos y se especifican de tal manera estos últimos, que sólo falta para que sean perfectos la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben.

10°) Que también se encuentra acreditado que las condiciones pactadas en la cláusula octava transcrita en el motivo precedente se cumplieron.

En efecto, respecto de la primera condición, transcurrieron 18 meses desde la firma de las promesas, por cuanto éstas se celebraron el 20 de marzo de 2017, cumpliéndose la condición el 20 de septiembre de 2018.

En cuanto a la segunda condición, el precio fue íntegramente pagado por la demandante en los términos declarados por las partes en la cláusula quinta de la promesa, a saber, un porcentaje (27,3%) pagado con anterioridad a la celebración del acto y, el resto, mediante una dación en pago, documentada en 18 facturas mensuales y sucesivas, las que serían abonadas por servicios prestados a la demandada y/o a empresas relacionadas.

Respecto a la tercera condición pactada relativa a que el contrato de instalaciones eléctricas de la obra Altus se encuentre terminado y certificado por la SEC y recibido a satisfacción de la Inmobiliaria, la parte demandante (promitente compradora) a fin de acreditar su cumplimiento acompañó los siguientes documentos, no objetados por la contraria:

a) Factura electrónica N° 366 emitida por la actora el 11 de mayo de 2020, por la suma de \$362.658.926, consignándose en la descripción “Desarrollo y ejecución proyecto eléctrico, obra vendida, edificio Altus, ciudad de Iquique”.

b) Certificado emitido el 16 de abril de 2019 por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles de instalación del sistema eléctrico en el Edificio Altus de la ciudad de Iquique.

Los anteriores documentos, ponderados en su conjunto, son antecedentes graves, precisos y concordantes que permiten establecer mediante una presunción judicial, que efectivamente la condición pactada se cumplió, atendido que la demandante prestó los servicios de instalación eléctrica en el Edificio Altus, los que fueron debidamente certificados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, tal como lo exigía la condición pactada, no constando que tales servicios hayan sido reclamados por la mandante.

En lo que toca a la última condición pactada en la cláusula octava de la promesa, esto es, que se hayan otorgado por parte de las autoridades competentes la recepción definitiva del edificio, certificado de la Ley de Copropiedad inmobiliaria, el certificado de Rol de avalúo en trámite y se haya inscrito el certificado de la Ley



de Copropiedad Inmobiliaria en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, si bien no se acompañaron los antecedentes que den cuenta específicamente del cumplimiento de tales trámites, sí se puede presumir la concurrencia de éstos, atendido que consta en los distintos informes evacuados por el liquidador concursal, en especial, el de 23 de septiembre de 2021, que uno de los inmuebles incautados de la empresa deudora es el ubicado en Pasaje Luis Uribe N° 100, comuna de Iquique, en el que precisamente se emplaza el Condominio Edificio Torre Capital, acordándose en la Junta Constitutiva de Acreedores la continuidad de las actividades económicas de la empresa deudora con el objeto de facilitar la mantención y administración de la copropiedad inmobiliaria del Edificio Torre Capital. Se pactó, además, la venta en pública subasta de las unidades incautadas en dicho condominio, lo que se ha verificado respecto de alguna de ellas (por ejemplo, a folio 79 del cuaderno de administración). En los contratos de compraventa suscritos en este proceso concursal consta la recepción municipal definitiva del Edificio Torre Capital mediante el otorgamiento del Certificado N° 113 emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Iquique con fecha 11 de diciembre de 2015; que el reglamento de copropiedad del condominio se redujo a escritura pública el 21 de diciembre de 2015, en la Notaría de Iquique de don Carlos Ernesto Vila Molina, el que se encuentra inscrito a fojas 2.851 vuelta N° 4.345 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2015. El Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 003 fue otorgado el 10 de febrero de 2016 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Iquique. Los Planos de Copropiedad Inmobiliaria se encuentran archivados, junto al certificado antes indicado, con fecha 22 de febrero de 2016, bajo el número 406 en el Registro de Planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2016, y mediante Certificado de Asignación de Roles de avalúo en trámite número seis siete cuatro tres seis siete, emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 15 de diciembre de 2015, válido por seis meses, Rol Matriz N° 175-2, se otorgaron roles de avalúo a las unidades vendibles del Condominio Edificio Torre Capital y de conformidad al Certificado de Número 1245/2015 de 24 de agosto de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Iquique, se otorgaron las direcciones oficiales de las distintas unidades vendibles del Edificio Torre Capital.

Atento lo expuesto, no cabe más que concluir que todas las condiciones pactadas en la cláusula octava para la celebración de los contratos de compraventa definitivos se cumplieron, siendo la última de ellas verificada el 16 de abril de 2019 (servicios de instalación eléctrica del Edificio Altus certificados por la SEC),



debiéndose contar desde esta fecha el plazo de 60 días para la celebración de los contratos prometidos.

11º) Que, respecto a la condición suspensiva adicional estipulada en la cláusula décima consistente en que el contrato de compraventa definitivo se celebraría una vez que los títulos de dominio se encontraran en orden y ajustados a derecho, la controversia se suscitó sobre este punto, por cuanto el tribunal de primera instancia consideró que la condición pactada en cada una de las promesas se encontraba fallida, por no encontrarse los títulos de dominio conforme a derecho que permitieran celebrar los contratos de compraventas prometidos, atendido que al declararse la liquidación forzosa de la promitente vendedora, ésta se ha constituido en un gravamen legal que hace imposible la transferencia de los inmuebles objeto de la promesa.

Sin embargo, tal judicatura hizo caso omiso a que se pactó la referida condición en el exclusivo beneficio de la promitente compradora, pudiendo incluso renunciar a ella -como efectivamente lo hizo al momento de requerir la suscripción de la escritura de compraventa- por lo que no puede la demandada invocar tal circunstancia en su beneficio.

Según lo razonado, se entiende -para todos los efectos legales- por cumplidas las condiciones y plazos pactados y, por ende, exigible la obligación de hacer contenida en cada una de las promesas, naciendo para el acreedor el derecho a reclamar la prestación, en este caso, la suscripción del contrato prometido.

12º) Que establecida la existencia de las promesas, las obligaciones contenidas en ellas, el cumplimiento del plazo y condiciones pactadas, y la no celebración de los contratos prometidos por parte de la demandada, ésta última ha incumplido su obligación esencial de suscribir las compraventas, y dicho incumplimiento se presume culpable en virtud del inciso tercero del artículo 1547 del Código Civil, dándose por cumplido el requisito del supuesto de hecho del cumplimiento forzado por no cumplirse lo pactado según lo dispone el artículo 1489 del Código Civil, razón por la cual esta Corte entiende, como se dirá en lo resolutivo de la sentencia, que resulta procedente la pretensión y, por lo mismo, la declaración de cumplimiento forzado de los contratos de promesa de compraventa, naciendo a favor del contratante diligente el derecho de ser resarcido por los perjuicios ocasionados por el no cumplimiento de la principal obligación emanada de las promesas.

13º) Que las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato por la promitente vendedora en el inciso segundo de la cláusula décimo segunda de cada una de las promesas, en el siguiente tenor: “Por el contrario, si la promitente vendedora no diere cumplimiento íntegro y oportuno a las



obligaciones contraídas en el presente contrato o en el evento de haberse cumplido las condiciones a que se encuentra sujeto este contrato se negare a suscribir la compraventa definitiva, deberá reembolsar a la promitente compradora la totalidad del valor del departamento, debidamente reajustado de conformidad a la variación experimentada por la Unidad de Fomento entre la fecha de suscripción de este contrato y la fecha de la devolución o pago efectivo. Adicionalmente, a título de cláusula penal y como evaluación anticipada de los perjuicios, la promitente vendedora deberá pagar a la promitente compradora la suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido.”

De la literalidad de la cláusula transcrita se desprende que la común intención de las partes fue convenir una cláusula penal, tanto para la falta de cumplimiento, como para el retardo en el cumplimiento (artículo 1560 del Código Civil). Según la cláusula, en el evento que no se cumpliera la obligación de suscribir el contrato prometido, la promitente vendedora debía reembolsar a la promitente compradora la totalidad del valor del departamento atendida la forma de pago acordada, más una suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido. Y en el caso de cumplimiento tardío, la promitente vendedora deberá pagar a la promitente compradora la suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido.

Así se desprende, también, del párrafo primero de la citada cláusula décimo segunda, que trata el incumplimiento por culpa de la promitente compradora, que le confiere a la promitente vendedora la opción de desistirse de celebrar el contrato prometido o demandar su cumplimiento forzado quedando obligada la promitente compradora al pago de una indemnización moratoria evaluada anticipadamente en la cantidad equivalente en pesos de un diez por ciento del total del precio de la compraventa expresada en Unidades de Fomento, más la suma equivalente a una Unidad de Fomento por cada día de atraso en el cumplimiento de la suscripción del contrato definitivo.

En ese orden de cosas, la interpretación que esta Corte adjudica a la cláusula décimo segunda transcrita es compatible con la pretensión incoada por la actora, al optar por el cumplimiento específico de la obligación principal, más la indemnización moratoria a título de cláusula penal concordantemente con lo que dispone el artículo 1537 del Código Civil, que, como se sabe, indica que: “Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal”. En este caso, el cumplimiento



específico es compatible con la pena al haberse pactado para el caso del retardo por parte del promitente vendedor.

A su vez, el inciso primero del artículo 1538 dispone: “Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva.”

Nuevamente, en este caso, al haberse hecho exigible la obligación sin que tuviera lugar el pago, el promitente vendedor se constituyó en mora en el cumplimiento de una obligación positiva -la de suscribir el contrato prometido- conforme con lo que prescribe el artículo 1551 N° 1 del Código Civil.

Así lo ha resuelto esta Corte Suprema, entre otros fallos, en causa Rol N° 95.143-2020.

Por estas consideraciones, esta Corte dará lugar a la indemnización reclamada por la actora que equivale al diez por ciento del total del precio pactado, que corresponde a las siguientes sumas:

i.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 1404, el estacionamiento N° 502 y la bodega 502, precio de venta total pactado: \$90.364.063, el diez por ciento de esta suma equivale a \$9.036.406.

ii.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 2106, el estacionamiento N° 523 y la bodega 515, precio de venta total pactado: \$90.099.531, el diez por ciento de esta suma equivale a \$9.009.953.

iii.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 1802, el estacionamiento N° 409 y la bodega 404, precio de venta total pactado: \$110.045.230, el diez por ciento de esta suma equivale a \$11.004.523.

iv.- Promesa de compraventa respecto del departamento N° 604, el estacionamiento N° 516 y la bodega 531, precio de venta total pactado: \$83.084.061, el diez por ciento de esta suma equivale a \$8.308.406.

14°) Que, lo razonado conduce forzosamente a esta Corte a acoger íntegramente la demanda de cumplimiento forzado de los contratos de promesa objeto del juicio, con la indemnización de perjuicios moratoria reclamada, pero haciendo presente que respecto a la pretensión del cumplimiento específico de la obligación de hacer, esto es, de suscripción de los contratos prometidos, la demandante deberá hacer valer la presente sentencia ejecutoriada en el procedimiento concursal de la empresa demandada, debiendo el tribunal y el liquidador concursal, hacerla cumplir respetando los principios que informan dicho proceso, en especial, el de la *par conditio creditorum*.

15°) Que es un hecho asentado por el juez *a quo* que el codemandado José Miguel Sciaraffia Ortega se constituyó en codeudor solidario de la promitente vendedora, de todas y cada una de las obligaciones emanadas de las promesas,



en especial, la pena de la cláusula décimo segunda, razón por la cual se acogerá la demanda en contra suya en dicha calidad, en cuanto a que será condenado a pagar en forma solidaria en favor de la actora la indemnización moratoria por las sumas indicadas en el considerando que antecede.

16°) Que, por último, aunque no se solicitó por la actora, la suma a que se condena a las demandadas por concepto de indemnización moratoria ha de pagarse con reajustes de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor desde la mora del deudor, esto es, desde que la obligación se hizo exigible de acuerdo con el contrato. La razón por la que se condena en estos términos obedece a que toda obligación dineraria se rige por el principio del realismo monetario que exige la actualización del valor nominal adeudado. Se corrige de esta forma la desvalorización experimentada por el dinero en el tiempo.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de dieciséis de agosto de dos mil veintitrés dictada en causa Rol C-2233-2021 por el Tercer Juzgado Civil de Iquique, que rechazó la demanda y, en su lugar, **se acoge ésta** y, en consecuencia, se declara:

I.- Que se condena a la demandada Inmobiliaria Torre Capital S.A. a cumplir los cuatro contratos de promesas de compraventa objeto del presente juicio bajo los términos referidos en el motivo décimo cuarto de esta sentencia.

II.- Que se condena a los demandados Inmobiliaria Torre Capital S.A. y a José Miguel Sciaraffia Ortega a pagar solidariamente a favor de la demandante y a título de cláusula penal moratoria, la suma de \$37.359.288, con reajustes de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor desde la notificación de la demanda hasta su pago efectivo.

III.- Que no se condena en costas a la parte demandada por haber tenido motivo plausible para litigar.

Se previene que la ministra **señora Repetto** y el abogado integrante **señor Fuentes M.**, no concurren a la decisión de condenar al pago de la suma señalada con reajustes, desde que, conforme al petitorio de la demanda, no se sometió a la decisión del tribunal la procedencia o improcedencia del pago de reajustes por sobre el monto determinado que se debe indemnizar por la parte demandada, por lo que esta Corte se encuentra impedida de concederlos so pena de incurrir en extra petita.

En causa Rol ingreso Corte 372-2024:

VISTO:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus considerandos séptimo al décimo tercero, que se eliminan.



Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

Los razonamientos desarrollados en los fundamentos segundo, cuarto al sexto del fallo de casación, que se dan por reproducidos y, asimismo:

1º) Que la demandante Francisca Aravena Fuentealba interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primer grado de 2 de mayo de 2024, que rechazó la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios.

2º) Que el tribunal *a quo* denegó la demanda por dos razones. La primera, por entender fallida la condición suspensiva pactada en la promesa desde que el gravamen que afectaba el inmueble -hipoteca y prohibición de celebrar actos y/o contratos a favor del Banco Itaú-Corpbanca- no fue alzada por el tercero de quien dependía (la institución bancaria), no pudiendo imputarse ello -a juicio del tribunal- como incumplimiento culpable o doloso de la demandada. La segunda, por considerar que el plazo de 150 días corridos pactado para la celebración del contrato prometido fue interrumpido por el procedimiento de reorganización concursal al que se sometió la demandada el 22 de abril de 2021, a instancias del mismo banco que dependía el alzamiento de los gravámenes que afectaban al inmueble materia de la compraventa prometida a raíz de la insolvencia financiera en la que la demandada incurrió y en el que se dictó con posterioridad, la resolución de liquidación forzosa de la empresa deudora.

3º) Que el artículo 1554 del Código Civil dispone que la promesa de celebrar un contrato debe cumplir con los siguientes requisitos, a saber: la promesa debe constar por escrito; el contrato prometido no debe ser de aquellos que las leyes declaren ineficaces; la promesa debe contener un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y en la misma, se debe especificar de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

4º) Que en cuanto a la procedencia de la acción de resolución por incumplimiento, del examen de la prueba rendida, especialmente del contrato de promesa celebrado por las partes, se aprecia que se cumplen con los requisitos expuestos en el motivo anterior, quedando acreditado el vínculo contractual que une a las partes, consistente en un contrato de promesa de compraventa, celebrado con fecha 7 de enero de 2021, respecto del departamento N° 2805, el estacionamiento N° 443 y la bodega N° 421, todos del Edificio Torre Capital de la ciudad de Iquique, por un valor de 5207,44 Unidades de Fomento, pagadero de la siguiente forma: a) 1041,49 Unidades de Fomento cancelados mediante un cheque que se individualiza y; b) el saldo ascendente a la suma de 4165,65 Unidades de



Fomento al momento de la celebración del contrato definitivo. Se pactó que el contrato prometido se celebraría dentro del plazo de 150 días corridos.

Por su parte, también consta que las partes estipularon en la cláusula octava lo siguiente: “El contrato de compraventa definitivo quedará, además, sujeto a la condición suspensiva de que se cumpla la siguiente condición: Que los títulos de dominio se encuentren en orden, ajustados a derecho y aprobados por el abogado de la promitente compradora, el examen de los títulos se hará conforme a los criterios que para este tipo de operaciones aplican los bancos e instituciones financieras, cubriendo no solo lo relativo al inmueble propiamente tal, sino que también los que acrediten la existencia o inexistencia de deudas o gravámenes, limitaciones o circunstancias materiales o jurídicas relativas a las propiedades, tales como servidumbre de cualquier especie [...], etcétera, **condición que se establece en el exclusivo beneficio de la promitente compradora, de modo que ésta siempre podrá renunciarla mediante comunicación expresa y por escrito a la promitente vendedora.** Se entenderá fallida esta condición, especialmente, si del examen de los títulos del inmueble aparece cualquier gravamen que afecte a la propiedad y que limite o afecte su libre transferencia, con excepción de aquella que se alce y cancela en la misma escritura de venta definitiva.

5º) Que, como resulta fácil de advertir, aunque no era necesario estipularlo, las partes expresamente declaran que esta condición está establecida en beneficio exclusivo de la promitente compradora, razón por la cual es renunciable por esta parte, de manera que el tribunal de primera instancia yerra al declarar fallida la condición por afectarle al inmueble una hipoteca o prohibición de celebrar actos y/o contratos a favor del Banco Itaú Corpbanca que impediría celebrar el contrato prometido.

Al declararlo, esa judicatura pasa por encima de la cláusula transcrita, fracturando, de este modo, el principio de la fuerza obligatoria del contrato del artículo 1545 del Código Civil. En efecto, mal podría entenderse fallida la condición, si era renunciable para el promitente comprador y este, al requerir la suscripción de la escritura de compraventa- por lo que tal circunstancia no justifica el incumplimiento de la demandada en la celebración del contrato prometido.

6º) Que en cuanto al plazo estipulado para celebrar el contrato definitivo, éste se cumplió el 6 de junio de 2021, por haber transcurrido 150 días corridos a contar de la data de celebración de la promesa el 7 de enero de 2021, no pudiéndose entender que este lapso se interrumpió por el proceso de reorganización concursal al que se sometió la demandada el 22 de abril de 2021, como erradamente razonó y concluyó el fallo en alzada, por las siguientes razones:



Primero, porque la protección financiera a la que alude el tribunal se inició con posterioridad a la llegada del plazo para celebrar la compraventa, que venció el 6 de junio de 2021. En efecto, según consta en la causa Rol C-1148-2021 del Tercer Juzgado Civil de Iquique, el 8 de junio de 2021 se dictó la resolución de reorganización de la demandada, siendo notificada el 9 del mismo mes y año, comenzando desde esta última fecha la protección financiera en los términos regulados en el artículo 57 de la Ley N° 20.720.

Segundo, en el evento que se entendiera que el plazo se encontraba vigente al momento de dictarse la resolución de reorganización -lo que no es efectivo-, por aplicación del artículo 57 N° 1 letra c) inciso primero de la misma ley, el contrato de promesa mantuvo su plena vigencia y condiciones de pago.

7°) Que ante lo razonado, se puede concluir que el plazo se cumplió el 6 de junio de 2021, haciéndose exigible la obligación de hacer contenida en la promesa, naciendo para el acreedor el derecho a pedir la resolución del contrato de promesa y la indemnización de daños.

8°) Que establecida la existencia de la promesa, las obligaciones contenidas en ella, el cumplimiento del plazo y condiciones pactadas, y la no celebración del contrato prometido por parte de la demandada, ésta última ha incumplido su obligación esencial de suscribir la compraventa, siendo indiferente que el incumplimiento sea o no imputable al promitente vendedor. Y es un incumplimiento esencial conforme con el criterio propuesto por la doctrina y aplicado por esta Corte, relativo al impacto que produce la falta de cumplimiento por parte del promitente vendedor al privar sustancialmente al promitente comprador de aquello a lo que tenía derecho a esperar razonablemente de la ejecución del contrato -celebración del contrato prometido- y dicho resultado, desde luego, era previsible para el deudor al momento de contratar (Recientemente, CS, rol N° 230.406-2023). De esta manera, esta Corte da por cumplido el supuesto de hecho de la resolución por incumplimiento según el artículo 1489 del Código Civil.

Por lo que toca a la indemnización de daños, al no haberse probado el caso fortuito (inciso 2° del artículo 1547) el incumplimiento esencial se presume imputable al promitente vendedor, de modo que, al cumplirse el supuesto de hecho del remedio indemnizatorio (inciso 3° del artículo 1547 y 1556 y los artículos 1537 y 1538 del Código Civil), resulta procedente la indemnización de daños.

En consecuencia, se dará lugar a la demanda, declarándose la resolución del contrato y condenando a la actora al pago de la correspondiente indemnización de daños.

9°) Que al declararse la resolución del contrato de promesa de compraventa, procede la restitución de lo dado o pagado en ejecución o con ocasión del contrato.



En efecto, el artículo 1487 del Código Civil, norma que define las consecuencias que apareja la resolución del contrato por no cumplirse lo pactado dispone que: “Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición (...)”, que es el caso del promitente vendedor.

En el caso de autos, la promitente compradora según lo declarado por las partes en el contrato pagó una parte del precio de la venta prometida equivalente a 1041,49 Unidades de Fomento, por lo que resulta procedente la restitución reclamada por la demandante.

10°) Que en cuanto a la indemnización demandada, las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato por la promitente vendedora en el párrafo segundo de la cláusula décima de la promesa, en el siguiente tenor: “Por el contrario, si la promitente vendedora no diere cumplimiento íntegro y oportuno a las obligaciones contraídas en el presente contrato o en el evento de que haberse cumplido las condiciones a que se encuentra sujeto este contrato se negare a suscribir la compraventa definitiva, deberá reembolsar a la promitente compradora la totalidad del monto pagado señalado en la cláusula quinta de este contrato de promesa, debidamente reajustado de conformidad a la variación experimentada por la Unidad de Fomento entre la fecha de suscripción de este contrato y la fecha de la devolución o pago efectivo. Adicionalmente, a título de cláusula penal y como evaluación anticipada de los perjuicios, la promitente vendedora deberá pagar a la promitente compradora la suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido.”

De la literalidad de la cláusula transcrita resulta que la común intención de los contratantes (artículo 1560 del Código Civil) fue convenir una pena cuyo cobro procede en caso de resolverse el contrato, al indicarse expresamente que en el evento que no se cumpliera de la obligación de suscribir el contrato prometido, la promitente vendedora debía reembolsar a la promitente compradora la totalidad del valor del departamento más una suma equivalente a un diez por ciento del precio de venta prometido a título de cláusula penal. De modo que la pena procede no sólo cuando se exija el cumplimiento específico o se pida la resolución del contrato porque el supuesto de hecho de la pena pactada es el incumplimiento del deudor, al margen de cualquier otro remedio que utilice el acreedor.

De acuerdo con lo expresado, esta Corte dará lugar a la indemnización de daños avaluada convencionalmente y que corresponde, según lo pactado, a la suma equivalente en pesos a 520,7 unidades de fomento correspondiente al 10% del precio del contrato prometido. Además, como ha quedado dicho, se le condena a la restitución de la suma equivalentes en pesos de 1041,49 Unidades de Fomento por concepto de parte del precio pagado por la demandante.



11°) Que en cuanto a los reajustes solicitados, no se concederán atendido que las sumas otorgadas lo han sido en unidades de fomento, las que, por sí, son intrínsecamente reajustables.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de dos de mayo de dos mil veinticuatro dictada en causa Rol C-2233-2021 por el Tercer Juzgado Civil de Iquique, que rechazó la demanda y, en su lugar, **se acoge ésta** y, en consecuencia, se declara:

I.- La resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 7 de enero de 2021, respecto del departamento N° 2805, el estacionamiento N° 443 y la bodega N° 421, todos del Edificio Torre Capital de la ciudad de Iquique.

II.- Que la demandada deberá restituir a la demandante la cantidad de 1041,49 Unidades de Fomento por concepto de parte del precio pagado.

III.- Que se condena a la demandada a pagar a favor de la demandante y a título de cláusula penal, la cantidad de 520,7 Unidades de Fomento.

IV.- Que no se condena en costas a la demandada por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del ministro Sr. Silva y la prevención, de sus autores.

N° 58.616-2024

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Repetto, por estar con feriado legal y la Ministra señora Melo, por estar con permiso.





En Santiago, a trece de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

