

Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce el fallo en alzada, salvo los basamentos vigésimo quinto, vigésimo sexto, vigésimo octavo, vigésimo noveno y trigésimo, que se eliminan.

Asimismo, se reproducen los motivos noveno a duodécimo de la sentencia de casación que antecede.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que la parte demandante principal ha solicitado el cumplimiento forzado de un contrato de promesa de compraventa junto con una indemnización de perjuicios por el incumplimiento de lo pactado. En sustento de su pretensión invocó la escritura pública de fecha 23 junio 2014, apuntando que, pese al alzamiento de los gravámenes que afectaban el inmueble objeto de la promesa, el demandado incumplió su obligación de celebrar la compraventa definitiva.

Por su parte, el demandado principal reconoció la existencia de la promesa de compraventa, pero en su defensa señaló que fue la promitente compradora quien se habría negado a suscribir la compraventa definitiva e incumplió su obligación de obtener un crédito hipotecario para financiar la compra.

Segundo: Que la prueba rendida en el proceso -tal como lo asentó el fallo de primer grado- permite establecer como hecho de la causa que por



instrumento público de fecha 23 de junio de 2014, Zenón Cartes Acuña y Daniela Díaz Díaz suscribieron un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle Los Caciques N°1622, comuna de Padre las Casas, fijando el precio en \$24.000.000, de los cuales se pagaron \$2.297.809 en ese acto y el saldo de \$21.702.191 se pagaría a la celebración del contrato prometido. La entrega material se realizó en el mismo acto y se pactaron como condiciones suspensivas que el inmueble prometido venderse encuentre libre de gravámenes y limitaciones al dominio, y que la promitente compradora obtenga un crédito hipotecario para el pago del saldo de precio. Asimismo, se estipuló que el contrato prometido debía suscribirse en la Notaría que designe el promitente comprador, salvo que de común acuerdo las partes designaran otra, en el plazo de 365 días desde la fecha de la promesa, siendo exigibles las obligaciones pactadas siempre y cuando se hubiesen cumplido con las condiciones previamente mencionadas. También se estableció que el contrato debía suscribirse en el plazo de 395 días, fijando dicho plazo con el carácter de extintivo, y si cualquiera de las partes decidía no perseverar en el contrato prometido, se descontaría la suma de \$100.000 mensuales por cada mes que transcurra desde la fecha de la celebración de la promesa.

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

Tercero: Que, una vez asentados los hechos de la causa, conviene consignar que la cláusula séptima del contrato de promesa ordena: “El contrato de compraventa prometido deberá suscribirse en la Notaría que



designe el promitente comprador, salvo que las partes de común acuerdo designen otra, en el plazo de trescientos sesenta y cinco días contados desde esta fecha, momento a partir del cual serán exigibles las obligaciones pactadas en este instrumento, siempre y cuando se hubieren cumplido las condiciones acordadas. En todo caso, el contrato definitivo deberá suscribirse antes de trescientos noventa y cinco días contados desde esta fecha, plazo que tendrá el carácter extintivo.”

Cuarto: Que tratándose de una promesa de compraventa la regla general es que el plazo sea de naturaleza suspensiva, no extintiva, pues para este último caso se requiere de mención expresa. Así lo enseña el profesor René Abeliuk Manasevich, al extremo de indicar que, en caso de duda, debe optarse por el primero (Contrato de Promesa, de Opción y Otros Acuerdos Previos, Legal Publishing, Tercera Edición, abril 2012, página 185).

Sobre la base de lo anterior, examinada la cláusula séptima del contrato de promesa se aprecia que el contrato definitivo de compraventa debía suscribirse en el plazo de trescientos sesenta y cinco días, momento a partir del cual serían exigibles las obligaciones pactadas, para luego, a continuación, indicar que el contrato prometido debía suscribirse antes de trescientos noventa y cinco días, plazo que tendría carácter extintivo. Es decir, en el contrato se postulan dos plazos distintos en que debía otorgarse la compraventa definitiva, uno de 365 días y otro de 395 días. Y si bien se intenta explicar que uno sería de naturaleza suspensiva y el otro tendría carácter extintivo, lo cierto es que la distinción entre uno y otro no es nítida, ya que en ambos casos se indicó que la compraventa definitiva debía suscribirse “en el plazo de” o “antes de”.



Quinto: Que enfrentados a una estipulación que contiene dos postulados sobre el plazo que no se concilian entre sí, entonces deberá optarse por la regla general y considerarse como un plazo de naturaleza suspensiva, sin que ello se vea alterado por la circunstancia que en la misma cláusula se diga que tiene carácter extintivo, pues para que así sea no basta con decirlo, si, como contrapartida, la misma cláusula contiene contradicciones irreconciliables con la explicitud que tal declaración requiere.

Sexto: Que acreditada tanto la existencia del contrato de promesa de compraventa como el cumplimiento de la condición de haberse obtenido el alzamiento de los gravámenes que afectaban el inmueble, constando además que la promitente compradora se encuentra llana a cumplir con su obligación de adquirir el inmueble prometido comprar, debe concluirse entonces que la demandante principal ha acreditado la concurrencia de los presupuestos de su acción de cumplimiento forzado de contrato, conforme al artículo 1489 del Código Civil. Y ello no se ve desvirtuado por las alegaciones del demandado que le atribuyen un supuesto incumplimiento de la demandante, primero, porque para la obtención del crédito hipotecario era necesario que antes el promitente vendedor obtuviera el alzamiento de las hipotecas y prohibición que afectaban el inmueble, hecho que ocurrió recién con fecha 10 de agosto de 2016, pero además, porque nada obsta que la compra se financie de un modo distinto. Lo relevante, en este caso, era que la propiedad estuviera libre de limitaciones al dominio.

Séptimo: Que, en consecuencia, se hará lugar a la demanda principal de cumplimiento forzado de contrato de promesa de compraventa, como se dirá en lo resolutive, desestimando la pretensión indemnizatoria al no haberse acreditado sus presupuestos.



Octavo: Que por las razones expresadas, esto es, acogida la acción principal de cumplimiento forzado, se desestimaré la demanda reconvenzional de resolución de contrato.

Noveno: Que al estimarse que existió motivo plausible para litigar, cada parte asumirá sus costas.

Por estas consideraciones y visto además lo previsto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de doce de noviembre de dos mil dieciocho dictada por el Primer Juzgado Civil de Temuco en el ingreso rol C-4085-2017, en aquella parte que había rechazado la demanda principal, **y en su lugar se declara que se acoge la acción de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa** celebrado el 23 de junio de 2014, debiendo el demandado principal otorgar el contrato de compraventa prometido dentro del plazo de 30 días desde que esta sentencia quede ejecutoriada, libre de todo gravamen, debiendo las partes dar cumplimiento a las solemnidades o formalidades necesarias para que sea perfecto.

Acordado con el voto en contra del Ministro señor Fuentes, en razón de la disidencia expresada en el fallo de casación.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del Ministro señor Juan Eduardo Fuentes B.

N°43.647-2020

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



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



null

En Santiago, a dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.



LDZTXKMSQM