

Santiago, veintiuno de noviembre de dos mil veinticuatro.

VISTO:

En este juicio ordinario de menor cuantía sobre cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios, seguido ante el Juzgado de Letras y Garantía de Mejillones, bajo el Rol C-15-2022, caratulado [REDACTED], por sentencia de 3 de enero de 2023, rechazó la demanda principal de resolución de contrato e indemnización de perjuicios y acogió la acción reconvencional de cumplimiento forzado.

La parte demandante principal y demandada reconvencional se alzó en contra de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, por resolución de 1 de septiembre de 2023, confirmó la decisión.

Contra esta última sentencia la misma parte recurre de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente alega que se ha infringido los artículos 1489, 1552, 1545 del Código Civil, por cuanto en su concepto el fallo impugnado omitió referirse a lo dispuesto en el citado texto normativo en cuanto a las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, particularmente, explica que la vulneración al artículo 1552 se produce en razón de que la promitente vendedora se encontraba llana a cumplir su obligación, pues estaba facultada para la venta, cesión y traspaso del inmueble, así como por haber cumplido, en tiempo y forma, con su obligación de envío de la minuta de compraventa al oficio notarial con notificación a su contraparte.

De otro lado, considera que la renuncia a los gananciales se produjo en forma tácita al momento de manifestar su intención en la enajenación del bien raíz.

En este mismo acápite, la recurrente sostiene que el promitente comprador incumplió sus obligaciones derivadas del contrato de promesa, toda vez que mediante la resciliación unilateral se desistió de éste antes del vencimiento del plazo para la venta definitiva del bien raíz.

En tales condiciones, también estima que se ha vulnerado el artículo 1545 del Código de Bello, atendido a que el promitente comprador carece del consentimiento mutuo exigido por la norma, al ejercer unilateralmente el desistimiento.

Respecto del artículo 1489 del referido texto legal, la recurrente se limitó a citarlo sin explicar la forma que se habría infringido e influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Finalmente, solicita que se acoja el arbitrio de nulidad y se dicte sentencia de reemplazo que rechace la demanda reconvencional, con costas, sin perjuicio de que, en el cuerpo del escrito, alude a que en el fallo de reemplazo se acoja la demanda principal.



En ese contexto, se tuvo por acreditada la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de esta causa, además de la existencia de las obligaciones contraídas por ellos en virtud de dicha convención, esto es, aquella de la promitente vendedora consistente en vender, ceder y transferir el inmueble *sub lite* y la obligación correlativa de la promitente compradora, en comprar, adquirir y aceptarla para sí, conviniéndose un precio de \$100.000.000 (cien millones de pesos), pagadero mediante el importe de un crédito hipotecario, dentro del plazo de 90 días contados desde la celebración del contrato de promesa.

Por lo que toca a la titularidad del dominio de la actora principal, fue probado conforme con el certificado de dominio allegado en los autos que la compraventa entre [REDACTED] fue reinscrita a fojas 1882 vuelta número 2366, del Conservador de Bienes Raíces de Mejillones del año 1999. En dicha compraventa la señora [REDACTED] compareció como casada y separada parcialmente de bienes de acuerdo con lo prescrito por el artículo 150 del Código Civil.

En ese mismo orden de ideas, el tribunal dio por asentado que la actora contrajo matrimonio el 20 de septiembre de 1983, mediante régimen de sociedad conyugal y que, por sentencia del Cuarto Juzgado de Familia de esa ciudad, el día 4 de julio de 2014 fue declarado el divorcio, poniendo término al matrimonio; y, además, que recién el 6 de octubre de 2022 la actora principal renunció a los gananciales resultantes de la disolución de la sociedad conyugal habida con su ex cónyuge.

Para efectos de calibrar el cumplimiento de las obligaciones del promitente comprador, el tribunal consideró particularmente que, de acuerdo al certificado emitido por Codelco, se le habría otorgado un préstamo de dinero para fines habitacionales, con garantía hipotecaria, por la suma de 750 Unidades de Fomento, que individualizaba el inmueble objeto de la compraventa e indicaba que el precio ascendía a la suma de \$114.000.000. Además, que el Banco Estado había preaprobado a la misma parte un crédito por la suma de 3.612 de Unidades de Fomento en su equivalente en pesos.

Respecto a la alegación formulada por la demandante principal, en orden a que el promitente comprador se habría desistido del contrato prometido, el sentenciador destacó que la escritura pública de resciliación de 8 de septiembre de 2021, fue suscrita únicamente por el demandado principal y dado que se encontraba pendiente de firma de la promitente vendedora, fue dejada sin efecto por el Notario autorizante conforme con lo previsto por el artículo 429 del Código Orgánico de Tribunales.

En tales condiciones, la magistratura dio por establecido que el promitente comprador realizó las gestiones con su empleador Codelco, también, las bancarias, con el objeto de obtener un préstamo destinado a pagar el precio de la compraventa. Además, que el promitente comprador intentó, sin éxito –por la falta de firma de la promitente vendedora–, la resciliación del contrato de promesa de compraventa.



Quedando establecidos estos hechos, en el fallo se razonó que, tal como alegó el demandado principal, a la fecha de la suscripción del contrato de promesa y en el período acordado por ambas partes (90 días), la promitente vendedora mal podría haber cumplido con su obligación de vender, ceder y transferir la totalidad de los derechos del inmueble que el promitente comprador tenía intención de comprar y adquirir para sí, tal como se declaraba en el contrato de promesa de compraventa, en circunstancias que el contrato tenía por objeto la propiedad íntegra del inmueble, por lo que había incurrido en incumplimiento contractual. Concluyó que al contrato de promesa le faltaba el requisito del numeral 4° del artículo 1554 del Código Civil, ya que la promitente vendedora podría haber subsanado, dentro del plazo de los 90 días para la celebración del contrato definitivo, el defecto en los títulos de dominio del referido inmueble, renunciando a los gananciales y, así, consolidar en su patrimonio el dominio de la totalidad de los derechos sobre el inmueble. Por esta razón, rechaza la demanda principal de resolución de contrato y la indemnización de daños solicitada.

Finalmente, al haberse acreditado el incumplimiento imputable de la demandada reconvencional y que ella, recién renunció a los gananciales de la sociedad conyugal por escritura pública de 6 de octubre de 2022, la sentencia acogió la demanda reconvencional, ordenando a la promitente vendedora la suscripción del contrato de compraventa definitivo.

CUARTO: Que, conforme con lo previsto en los artículos 771 y 772 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo se concede a la parte agraviada por la sentencia impugnada y tiene por finalidad que ese fallo sea invalidado, dictándose uno de reemplazo conforme a la petición planteada en el respectivo recurso.

QUINTO: Que, en el presente caso, la finalidad perseguida con el libelo es la invalidación de la sentencia recurrida, para los efectos de dictarse un fallo de reemplazo, que rechace la demanda reconvencional de cumplimiento forzado, sin perjuicio de lo esbozado en el cuerpo del recurso, en orden a requerir el impugnante que también se acoja la demanda principal de resolución por incumplimiento e indemnización de daños.

SEXTO: Entrando al fondo del asunto, esta Corte entiende que para la correcta decisión del presente recurso de nulidad se debe comenzar considerando el incumplimiento que el promitente comprador le reprocha a la promitente vendedora consistente en que, al momento de la celebración del contrato de promesa, ésta carecía de la facultad transferir la totalidad de los derechos sobre el inmueble prometido vender, o si prefiere, propiedad íntegra de éste, debido a que, habiéndose disuelto la sociedad conyugal, no había mediado –al momento de su celebración– la renuncia de los gananciales y que, por lo mismo, habría incumplido el contrato y, además, que faltaría a la promesa el requisito del artículo N°4 del artículo 1554 del



Código Civil; reproche que el tribunal de alzada hace suyo al confirmar la sentencia que rechaza la demanda principal de resolución y acoge la demanda reconvenional de cumplimiento específico, ordenando a la demandada reconvenional la suscripción del contrato prometido.

SÉPTIMO: Para descubrir si el razonamiento y resolución de los jueces del fondo es o no correcto, ante todo habrá que advertir que, en opinión de esta Corte, la sentencia impugnada confunde el incumplimiento del contrato de promesa con algo muy distinto, referido a su validez. En efecto, si se entiende que a la promesa le falta el requisito del numeral 4º del citado artículo 1554, no puede, al mismo tiempo, aseverarse que la promitente vendedora incurrió en un incumplimiento. Como se sabe, la sanción a la omisión de dicho requisito acarrea la nulidad absoluta ex artículo 1682 en relación con el artículo 1444, ambos del Código Civil (que define los elementos de la esencia del contrato, diferenciándolos de los que son de su naturaleza y los accidentales). Ha de tenerse en cuenta que el legislador decimonónico reprime la omisión de los requisitos de existencia (elementos de la esencia ex artículo 1444) – como lo son aquellos que establece el artículo 1554, particularmente, el del citado numeral (Abeliuk Manasevich, René: “Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos”. Thomson Reuters, Santiago, pp. 53 y 124-125)–. No resulta correcto afirmar que la promitente vendedora incurre en un incumplimiento respecto de una promesa a la que, según el entendimiento del tribunal *ad quo*, le falta uno de los requisitos del precepto citado. Como ha quedado dicho, lo que procedería –para el caso que efectivamente se haya omitido el requisito–, es la declaración de nulidad absoluta del contrato y no, como lo hace la sentencia impugnada, un reproche de incumplimiento contractual.

La sentencia de alzada, además, incurre en un error de derecho al declarar que del hecho de que la promitente vendedora no sea titular de la totalidad del dominio sobre el inmueble que se promete vender, sino únicamente comunera del mismo, se sigue que el contrato de promesa no cumple con el requisito del número 4º del artículo 1554. La razón se extrae del artículo 1815 del Código Civil. Según el precepto, la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del verdadero dueño. Entonces, si la venta de cosa ajena es plenamente eficaz, también lo será la promesa de compraventa que recaiga sobre una cosa total o parcialmente ajena.

Esta Corte entiende, entonces, que si se promete la venta de un inmueble total o parcialmente ajeno, no resulta conforme a derecho concluir que a la promesa le falta el citado requisito. Para darlo por cumplido –en lo relativo a la cosa– resulta suficiente que ella se encuentre debidamente individualizada, que es lo que sucede en el caso de marras. Así se aprecia al prestar atención a la cláusula PRIMERO de la promesa de compraventa.



Tampoco, del hecho que la cosa sea parcialmente ajena se sigue un incumplimiento contractual de parte de la promitente vendedora. Según el citado precepto del artículo 1815, al celebrarse el contrato prometido el deudor cumple fielmente la promesa y una vez producida la entrega de la cosa, a quien en ese momento ya es el comprador, se entiende que –sin perjuicio, de las objeciones por parte de la doctrina– quien, en ese entonces es el vendedor, ha dado fiel cumplimiento a su obligación de entrega, sin perjuicio, claro está, de que se haga exigible la obligación de saneamiento de la evicción por el ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del verdadero dueño. (De la Maza Gazmuri, Iñigo y Torres Urzúa, Ricardo: “La protección del comprador en la venta de cosa ajena”. En Revista Chilena de Derecho, vol. 43, N°3, 2015, pp. 808-809)

Sí, habrá que tener presente, que sólo podría reprocharse a la promitente vendedora el incumplimiento del contrato de promesa, si fuera el caso que ella hubiera garantizado al promitente comprador ser dueña exclusiva del inmueble objeto de la promesa. Sin embargo, este no resulta ser el caso, porque, por una parte, en la citada cláusula PRIMERO la promitente vendedora no declara ser dueña exclusiva y, por otra, porque de acuerdo con la cláusula CUARTO, el inmueble, se declara, se venderá como cuerpo cierto, cuyo estado “la promitente compradora” declara conocer y aceptar. No hay, por lo tanto, una declaración conforme con la cual la promitente vendedora haya garantizado al promitente comprador un cierto estado de la realidad, en este caso, uno relativo a ser titular de la propiedad exclusiva del inmueble.

OCTAVO: Que, tratándose del presente recurso, el Tribunal no está enfrentado a un problema relativo a una promesa de venta de cosa ajena o de una parte de los derechos sobre un inmueble debido a que la promitente vendedora no habría renunciado a los gananciales al momento de la celebración del contrato. Según el parecer de esta Corte, al celebrar el contrato de promesa, la promitente vendedora renunció tácitamente a los gananciales. Los tribunales de instancia entienden erróneamente que, conforme con el inciso 7º del artículo 150 y el artículo 1782, ambos del Código Civil, la renuncia de gananciales ha de ser necesariamente expresa. Sin embargo, el legislador no establece esta exigencia por lo cual se debe aplicar la regla general que consiste en que la voluntad necesaria para la formación de un acto jurídico puede manifestarse tanto expresa, como tácitamente.

La renuncia de los gananciales es un acto jurídico unilateral de carácter consensual. En la doctrina, Ramos Pazos, indica que: “Que la voluntad de la mujer se puede manifestar, como ocurre en la generalidad de los actos jurídicos, en forma expresa o en forma tácita. Será tácita cuando pueda desprenderse inequívocamente de hechos realizados por la mujer. Nos parece **un buen ejemplo de esta situación el que la mujer después de disuelta la sociedad conyugal enajene un bien que era parte de su patrimonio reservado**, no obstante que con motivo de la disolución tal



bien debe ingresar a la masa común. Por ello, si lo enajena ella sola, con esa conducta está manifestando su voluntad de que el bien no entre a los gananciales, lo que implica renunciarlos” (Ramos Pazos, René: “Derecho de Familia”. Tomo I. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 7ª edición, 2010, p. 297). En este mismo sentido se pronuncia Del Picó, afirma que “La renuncia de gananciales se caracteriza por ser un acto jurídico unilateral, consensual (no está sujeto a la observancia de formalidades exigidas por la ley), es puro y simple (no admite modalidades con arreglo al artículo 1227) (...)” (Del Picó Rubio, Jorge: “Derecho de Familia”. Thomson Reuters, Santiago, 2016, p. 350).

Al considerar las opiniones transcritas, este Tribunal concluye que, tratándose de la promitente vendedora, señora [REDACTED] al celebrar el contrato de promesa de compraventa hizo renuncia tácita de los gananciales que le habrían correspondido a la disolución de la sociedad conyugal. De esta manera, al momento de celebrar la convención preparatoria era titular de la propiedad exclusiva del inmueble objeto de esta.

A lo anterior, se suma que la promitente vendedora –aunque, por lo expresado, era innecesario–, por escritura pública de fecha 6 de octubre de 2022, efectuó la renuncia a los gananciales que puede desprenderse de actos inequívocos derivados de signos evidentes de aquiescencia tácita que en los hechos y en las circunstancias que se desarrollaron, no podrían interpretarse de convalidación de lo anterior, cuando hay renuncia expresa a los gananciales que pudieren corresponderle a consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal habida con su excónyuge, conservando, de este modo, para sí los bienes de su patrimonio reservado, particularmente, el inmueble objeto de la promesa de compraventa objeto de los autos.

NOVENO: Entonces, al considerar lo dicho, resulta incorrecto sostener que la promitente vendedora careciera de la propiedad exclusiva del inmueble prometido –la totalidad de los derechos– al momento de celebrar la promesa de compraventa, debido a que ella había renunciado tácitamente a los gananciales al celebrar la promesa de compraventa. La escritura pública de 6 de octubre de 2022 únicamente viene a ratificar la voluntad inequívoca de renuncia a los gananciales.

Como puede verse, a diferencia de lo concluido por los tribunales de instancia, no hay ni incumplimiento, ni omisión de requisito de numeral 4º de artículo 1554 de Código Civil de parte de la demandante principal.

DÉCIMO: Corresponde detenerse en la corrección por parte de los tribunales de fondo al rechazar la demanda de resolución de contrato por incumplimiento incoada por la promitente vendedora. Para hacerlo habrá que comenzar considerando el supuesto de hecho de la resolución por inexecución del artículo 1489 de Código Civil, que requiere únicamente de la existencia de un incumplimiento esencial

DÉCIMO PRIMERO: La promitente vendedora fundamenta su pretensión resolutoria y de indemnización de daños en el hecho que el promitente comprador



concurrió ante el Notario autorizante de la promesa de compraventa y suscribió, antes del vencimiento del plazo de los noventa días para la celebración del contrato prometido que establece la cláusula SEXTO, el 27 de agosto de 2021, escritura pública de resciliación que no produjo sus efectos debido a la negativa de la promitente vendedora de suscribirla en razón de que no había transcurrido el aludido plazo para la celebración del contrato prometido.

Al considerar que el motivo del promitente comprador para desistirse de la celebración de la promesa fue la irregularidad de los títulos del inmueble objeto de esta, esta Corte entiende que la suscripción unilateral de la resciliación corresponde a un desistimiento unilateral inoportuno e injustificado, constitutivo de un incumplimiento contractual.

DÉCIMO SEGUNDO: Habrá que considerar, además, que el promitente comprador no sólo intentó desistirse injustificadamente del contrato de promesa, sino que también, más adelante, se negó a suscribir el contrato prometido –cuya minuta fue enviada oportunamente por la promitente vendedora–, a pretexto de que la promitente vendedora alteró la redacción de la cláusula PRIMERO de la promesa reemplazando la expresión “es dueña del inmueble (...)” por “es dueña de la totalidad de los derechos y acciones en el dominio respecto del inmueble (...)”. Si bien, esta Corte no puede desconocer que la promitente vendedora alteró la redacción de la cláusula en los términos indicados, la modificación del texto no cambia en nada su contenido; la frase “ser dueña de un inmueble” es absolutamente idéntica a la expresión “es dueña de la totalidad de los derechos y acciones en el dominio del inmueble”. Jurídicamente ambas redacciones tienen el mismo significado. Aceptar un alegato como el del promitente comprador significaría tolerar por esta Corte un abuso de las formas que contraviene abiertamente el principio de la buena fe del artículo 1546 del Código Civil. Siguiendo al profesor Pantaleón Prieto, una de las manifestaciones típicas del juego de la buena fe como límite al ejercicio de los derechos, facultades, acciones y excepciones -aunque refiriéndose a la nulidad del contrato- es la excusa por motivos formales, en términos que si una de las partes -la promitente vendedora – omite cumplimentar la forma- en este caso la redacción de la cláusula PRIMERO que describe el objeto de la compraventa prometida- con el fin de dejarse abierta una «puerta trasera» para librarse – en este caso – del cumplimiento del contrato de promesa – la promitente vendedora podrá tener por cumplida su obligación de concurrir a la firma del aludido contrato. (PANTALEÓN, Fernando (2011). “Responsabilidad precontractual: propuestas de regulación para un futuro Código Latinoamericano de Contratos”. ADC, tomo LXIV, 2011, fasc. III (DLM-35), p. 912).

Por consiguiente, infringe las exigencias de la buena fe porque la demandada principal no puede abusar de una exigencia puramente formal para negarse a cumplir



la obligación emanada de la promesa de compraventa: la de suscribir el contrato prometido.

En atención a todo lo expresado, esta Corte entiende que la negativa por parte del promitente comprador de suscribir el contrato definitivo es injustificada y contraria a los deberes de corrección que impone la buena contractual del artículo 1546 del Código Civil.

Se trata, entonces, de dos conductas que carecen de justificación, al reposar en un error de derecho inexcusable consistente en que, al no haber mediado la renuncia de los gananciales, la demandada principal entendió que la promitente vendedora no era dueña exclusiva del inmueble prometido vender.

DÉCIMO TERCERO: Las dos circunstancias fácticas descritas en el considerando anterior constituyen un incumplimiento de la principal obligación que impone el contrato al promitente comprador y que, según el inciso segundo de la disposición del artículo 1554 del Código Civil, hace procedente los remedios del artículo 1553 del mismo cuerpo legal, esto es, el cumplimiento específico y la indemnización de daños, tanto aquella que acompaña a dicha pretensión, como aquella de ejercicio autónomo. Norma legal que, al tratarse de un contrato bilateral, ha de leerse juntamente con la del artículo 1489 que confiere la facultad de resolver el contrato, completándose, de este modo, el elenco de remedios de que dispone el acreedor ante el incumplimiento de una obligación de hacer sinalagmática.

DÉCIMO CUARTO: Atendido que la recurrente de nulidad invoca como norma transgredida la del artículo 1489 del Código Civil, habiendo quedado asentado que el promitente comprador incurrió en un incumplimiento de contrato, queda pendiente para una correcta decisión del arbitrio de nulidad dilucidar sí, en este caso, se cumple o no el supuesto de hecho de la pretensión resolutoria, cuyos requisitos son: que se trate de un contrato bilateral (1); que una de las partes haya incurrido en un incumplimiento, sea o no imputable a la parte incumplidora (2); y que el incumplimiento sea calificado de esencial (3).

El contrato de promesa es contrato bilateral y ya quedó establecido que una de las partes –el promitente comprador– incurrió en incumplimiento, por lo tanto, lo que queda pendiente es determinar si tal incumplimiento posee transcendencia resolutoria, esto es, si se trata de un incumplimiento esencial. Para tal fin, habrá que comenzar considerando los criterios que sirven para definir si el incumplimiento es o no esencial, propuestos por la doctrina, siguiendo el derecho uniforme y armonizado de contratos (Convención de Viena sobre compraventa internacional de mercaderías, artículos 25 y 49) y los Principios de UNIDROIT sobre contratos comerciales internacionales (artículo 7.3.1)) y, también, recogidos explícita e implícitamente por esta Corte.

Tres son los criterios con cargo a los cuales un incumplimiento puede calificarse de esencial. El primero, corresponde a la voluntad de las partes, es decir, son ellas



quienes, a través de una cláusula resolutoria, tipifican determinados incumplimientos como esenciales (Mejías Alonzo, Claudia, “El incumplimiento resolutorio en el Código Civil”. Thomson Reuters, Santiago, p. 212-225) (1); el segundo atiende al impacto que provoca el incumplimiento en el interés contractual o utilidad del contrato para el acreedor, esto es, si se le priva o no sustancialmente de aquello a lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato, siempre que dicho resultado hubiere sido razonablemente previsible para el deudor al momento de celebrar el contrato (Mejías Alonzo, Claudia, cit., p. 243-264). Así se recoge del artículo 25 de la Convención de Viena sobre compraventa internacional de mercaderías (CISG) y del artículo 1926 del Código Civil, así como de la sentencia de esta Corte de 10 de diciembre de 2012 (ROL N° 3320-2012) (2); y, el tercero considera el comportamiento del deudor incumplidor – sea al incurrir en el incumplimiento o aquel posterior a este–, en términos que tal conducta provoca la pérdida de confianza del acreedor respecto del ulterior cumplimiento del deudor (Mejías Alonzo, Claudia, cit., pp. 264-278). Así ocurre, por ejemplo, en el caso de los incumplimientos con dolo o culpa grave o cuando el acreedor confiere un plazo de subsanación y el deudor no corrige su incumplimiento o declara que no lo hará. Este segundo supuesto se extrae de una sentencia de esta misma Corte, de fecha 21 de octubre de 2009 (ROL N° 7320-2008) (3).

DÉCIMO QUINTO: En opinión de esta Corte, el incumplimiento del promitente comprador tiene el carácter de esencial por la aplicación de dos de los criterios indicados en el considerando anterior. Al desistirse unilateralmente y negarse a suscribir el contrato definitivo el promitente comprador incurre en un incumplimiento que priva sustancialmente a la promitente vendedora de aquello a lo que tenía a esperar en virtud del contrato –la celebración del contrato prometido en el tiempo y forma originalmente pactados–, resultado que era previsible para el promitente comprador al momento de celebrar el contrato de promesa. Además, resulta aplicable el tercer criterio de la pérdida de confianza de la promitente vendedora. En efecto, al resistirse el promitente comprador a cumplir el contrato de promesa, alegando erróneamente un defecto o irregularidad en los títulos, incurre en culpa grave de acuerdo con los términos del artículo 44 del Código Civil, circunstancia que determina que la promitente vendedora no tenga razones para confiar en el futuro cumplimiento por parte del promitente comprador.

Entonces, al aplicar cualquiera de los dos criterios, esta Corte concluye que el promitente comprador incurrió en incumplimiento esencial, siendo procedente, por lo mismo, la declaración de resolución solicitada por la promitente vendedora conforme con lo dispuesto por artículo 1489 del Código Civil.

Por este orden de consideraciones, según el parecer de esta Corte, el tribunal de alzada, al hacer suyos los razonamientos del tribunal de primera instancia, infringe



el artículo 1489 del Código Civil, infracción que influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

DÉCIMO SEXTO: Por lo que toca a la indemnización de daños que las partes avaluaron anticipadamente en la cláusula quinta de contrato de promesa de compraventa, en una suma equivalente al diez por ciento del precio del contrato, habrá que estarse a su tenor, que es el siguiente: “Con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato, en especial para el caso que alguna de las partes, se desistiere de celebrar el contrato de compraventa prometido, en este acto las partes acuerdan el pago del diez por ciento del valor total de la venta acordado, a título de cláusula penal por todos perjuicios moratorios y compensatorios”.

A pesar de tratarse de un incumplimiento imputable al promitente comprador, si se presta atención al petitorio de la demanda principal, se advierte que la actora demanda el pago de la cláusula penal compensatoria y moratoria. En efecto, en ella se lee se: “Condene a la demandada a indemnizar los perjuicios causados a esta parte, que ascienden al monto total de \$10.000.000.- (Diez millones de pesos) más intereses y reajustes, a título de Cláusula Penal compensatoria y moratoria”.

El punto es que se considera la literalidad de la cláusula transcrita -que no precisa si la cláusula penal se pactó para la falta de cumplimiento o para el cumplimiento tardío-, esta Corte entiende que ella refleja la común intención de las partes (artículo 1560 del Código Civil), que corresponde a que lo que se pactó fue una cláusula penal que subroga la indemnización plena y autónoma que el artículo 1553 del Código Civil reconoce como alternativa al acreedor (inciso primero, numeral 3).

Según esta interpretación la cláusula quinta transcrita resulta incompatible con la pretensión resolutoria incoada por la actora. Únicamente lo sería la cláusula penal moratoria. Así se desprende del artículo 1537 del Código Civil que, salvo pacto en contrario, el acreedor puede optar a su elección por la cláusula penal o el cumplimiento específico de la obligación principal. Pues bien, así como el cumplimiento de la obligación principal es incompatible con la resolución, esta última lo es con la cláusula penal compensatoria.

No puede, entonces, la promitente vendedora solicitar, a la vez, la cláusula penal a título de indemnización compensatoria y moratoria.

Por este orden de consideraciones, esta Corte rechazará la solicitud de pago de la cláusula penal.

Por lo que toca a la indemnización de daños solicitada en subsidio, por concepto de lucro cesante y daño moral, esta pretensión tampoco podrá prosperar por falta de prueba.

DÉCIMO SÉPTIMO: Por lo que toca a la pretensión de cumplimiento específico incoada por vía reconvencional por el promitente comprador y que fuera acogida por los tribunales de instancia, habrá que recordar que esta Corte no comparte el



razonamiento de los jueces de instancia en lo que respecta al incumplimiento en que habría incurrido la promitente vendedora. Tal y como ha quedado dicho, la promitente vendedora no incurrió en incumplimiento de las obligaciones que le imponía el contrato de promesa. De este modo, al no existir incumplimiento de parte de la promitente vendedora resulta inconcuso que, contrariamente a lo resuelto por los jueces del fondo, sea procedente la pretensión de cumplimiento específico. El supuesto de hecho de este remedio al incumplimiento contractual es, precisamente, la existencia de un incumplimiento, en este caso de la promitente vendedora, incumplimiento que, deberá reiterarse, no ha tenido lugar.

Siendo las cosas de esta manera, la sentencia impugnada de nulidad infringe la disposición del citado artículo 1489 del Código Civil, toda vez que para que una parte ejercite esta pretensión se requiere que la otra no haya ejecutado lo pactado, que no es el caso en estos autos.

DÉCIMO OCTAVO: Además, el promitente comprador, al solicitar el cumplimiento específico del contrato de promesa por vía reconvencional, contraría sus propios actos, vulnerando, de esta forma, las exigencias que le impone la buena fe contractual del ya citado artículo 1546.

En efecto, al proceder de la manera que lo hizo el promitente comprador va en contra de su conducta durante la ejecución del contrato de promesa consistente en intentar desistirse anticipada e injustificadamente de este y, además, al negarse a suscribir el contrato prometido, también, injustificadamente. En derecho de contratos no es admisible una conducta como la del promitente comprador. La buena fe protege la confianza creada por una de las partes en términos que no le está permitido defraudarla. Como sostiene Padilla Parot, los contratantes “deben desenvolverse con respeto a la certidumbre y seguridad jurídica del negocio que se encuentren desarrollando. Pero aquello sólo será exigible en un ordenamiento jurídico que esté dominado por la idea de resguardar los derechos subjetivos pertenecientes a los particulares. Ahora bien, esto último trae consigo la necesidad de tutelar la confianza suscitada en los demás, lo que acarrea como consecuencia, situaciones que ameritan una especial defensa del ordenamiento jurídico, y que comportará, en muchos casos, la concesión al titular aparente o al que confía en la apariencia, de una legitimación extraordinaria. Lo anterior se hace exigible a los contratantes y a quienes integran el tráfico jurídico a través del principio general de la buena fe –establecido en nuestro medio en el artículo 1546 del Código Civil– en su faz objetiva.” (Padilla Parot, Ricardo, Por una correcta aplicación de la doctrina de los actos propios, Revista Chilena de Derecho Privado, Julio, 2013, p. 139). En el contexto español, Díez Picazo sostiene que la buena fe exige a las partes la lealtad de los tratos y una conducta honesta y diligente, debiéndose fidelidad a la palabra dada, sin que les está permitido defraudar la confianza objetivamente suscitada en el otro contratante, menos abusar de ella. La



buena fe ordena una actuación conforme cabe esperar de quienes, con honesto proceder, intervienen en el tráfico jurídico como contratante (Díez Picazo, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Editorial Thomson. (2006) p. 50) Más adelante, añade que: “las reglas que la conciencia social impone al tráfico jurídico”, debiendo protegerse a la persona que de buena fe realiza un negocio jurídico fundado en la confianza razonable que de forma objetiva se le ha suscitado, aunque ello resulte un sacrificio para el interés o para el derecho de otro” (p. 54).

Habiendo quedado dicho que la doctrina de los actos propios tiene por finalidad la protección de la confianza creada por una de las partes y, al mismo tiempo, impedir defraudarla por una conducta posterior, para determinar si, en este caso, el promitente comprador contrarió o no sus propios actos, resulta necesario servirse de una sentencia de esta misma, de 8 de mayo de 2020 (Rol N° 23395-2018) que sintetiza, con cita a la doctrina más autorizada, los requisitos para la aplicación de esta doctrina, al expresar que:

“Que dado el contexto fáctico y jurídico analizado en las motivaciones que anteceden, resulta pertinente recordar en esta sede otro principio general del derecho, ampliamente consagrado por la doctrina y aceptada hace tiempo por la jurisprudencia de esta Corte (Entre otros fallos, Roles N° rol N° [sic] 1696-2005 y N° 9.430-2009) conocida [como] la doctrina de los actos propios. (...) La doctrina presupone el despliegue de cierta conducta, que induce a la creencia de que no se hará después valer una pretensión contraria con tal conducta. (...) Que atento a lo expuesto, para la correcta aplicación de la teoría de los actos propios, la doctrina exige la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: 1°) Que la primera conducta sea jurídicamente relevante, válida y voluntaria. 2°) Que ella produzca objetivamente un estado de hecho que permita generar confianza o expectativas legítimas. 3°) Que la segunda conducta sea contradictoria o incoherente con la primera y con ella se pretenda ejercer un derecho, facultad o pretensión. 4°) Que exista identidad entre el sujeto que desarrolló la primera conducta y el que ahora pretende desconocerla con un hecho contrario”.

(PADILLA PAROT, Ricardo (2013): “Por una correcta aplicación de la doctrina de los actos propios”, en Revista Chilena de Derecho Privado N° 20, p. 145; CORRAL, Hernán (2010): “La doctrina de los actos propios en el derecho de familia”, en Cuadernos de extensión jurídica. Venire contra factum proprium. Escritos sobre fundamentación, alcance y límites de la doctrina de los actos propios. N° 18. Santiago: Universidad de los Andes. Facultad de Derecho, p. 106; y también a DÍEZ-PICAZO, Luis (1963): La Doctrina de los Propios Actos. Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Barcelona: Editorial Bosch., pp. 192-193).

En el presente caso, según el entendimiento de esta Corte, el promitente comprador fue en contra de sus propios actos al demandar el cumplimiento específico



de la promesa, toda vez que, como se dirá, se cumplen los cuatro requisitos que configuran el supuesto de hecho para la aplicación de esta doctrina.

1) Por lo que toca a la primera conducta, esta consiste en la suscripción anticipada e injustificada de la escritura de resciliación y la negativa, también, injustificada de suscribir la escritura de la compraventa prometida, todo a pretexto de la supuesta irregularidad de los títulos de los títulos. Se trata de una conducta voluntaria, válida y jurídicamente relevante.

2) Esta doble conducta produjo objetivamente un estado de hecho que generó en la promitente vendedora una expectativa legítima y razonable en orden a que el promitente vendedor no tenía interés en persistir en el negocio y que, por su actuación, se vio privado sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud de la promesa y, además, que ya no tenía razones para confiar en un cumplimiento ulterior de su parte.

3) No obstante, sorprendiendo a la promitente vendedora y defraudando la confianza creada, una vez que ella ejercita su pretensión resolutoria, el promitente comprador ejerce la pretensión de cumplimiento específico, contrariando abiertamente su conducta precedente; y, en fin,

4) Existe identidad entre el promitente comprador que se niega injustificadamente a cumplir y quien, posteriormente, pretende el cumplimiento específico, ante la pretensión resolutoria de la promitente vendedora.

Al cumplirse los cuatro requisitos, se produce el efecto que apareja la aplicación de la doctrina de los actos propios, que, en las palabras de Abeliuk, es el siguiente: “(,,,) es fundamentalmente que una persona no pueda sostener posteriormente por motivos de propia conveniencia una posición distinta a la que tuvo durante el otorgamiento y ejecución del acto por haberle cambiado las circunstancias, y que si en definitiva así lo hace, primarán las consecuencias jurídicas de la primera actitud y se rechazará la pretensión que se invoca y que implica el cambio de conducta que se rechaza” (René Abeliuk Manasevich, “Las obligaciones”, Tomo I, sexta edición, Editorial Thomson Reuters, año 2014, p. 156).

Como resulta fácil de comprender, por aplicación de la doctrina de los actos propios, nuevamente el resultado es que la pretensión de cumplimiento específico ha de ser rechazada.

DÉCIMO NOVENO: Como se ha expresado en los considerandos anteriores, fue el promitente comprador quien ha incurrido en un incumplimiento con trascendencia resolutoria -esencial-, razón por la cual resulta procedente declarar la resolución del contrato de promesa objeto de la controversia.

Al declararse la resolución del contrato de promesa de compraventa, procede la restitución de lo dado o pagado en ejecución o con ocasión de 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 (ex. artículo 1489 del Código Civil) dispone que: “Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere”.

En el caso de autos, consta a folio 51, del expediente electrónico de la causa seguida ante el tribunal de primera instancia, una serie de documentos, entre los cuales se acompaña la “Captura de pantalla de detalle de transferencia del Banco de Crédito e Inversiones, por un monto transferido de \$250.000, para [REDACTED] número de cuenta vista N.º 9471880 del Banco Estado, de fecha 20 de agosto de 2021, mensaje: Pago Desistimiento Compra Casa Mejillones”, y además el “Certificado de Acta Notaria de Fecha 8 de septiembre de 2021, otorgado el 9 de septiembre de 2021, extendido por el Notario, Conservador de Bienes Raíces y Archivero Titular de Mejillones, don Bernard Debeuf Ponce de León”, en que consta acta del ministro de fe, mediante la cual, informa a la Sra. [REDACTED], que don [REDACTED] [REDACTED] suscribió escritura pública de resciliación y declaración, repertorio 511-2021, encontrándose pendiente la firma de la Sra. [REDACTED] y asimismo, informa que se declaró en la escritura haberse efectuado un depósito de \$250.000.- en la cuenta vista 9471880 del Banco del Estado.

Siendo las cosas de esta forma, resulta procedente la restitución por parte de la demandante principal al promitente comprador de la suma de \$250.000, con reajustes desde el 21 de agosto de 2021 e intereses a contar la notificación de esta sentencia de nulidad.

VIGÉSIMO: Que, habiendo decidido la controversia de autos en tal sentido, el fallo que se critica efectivamente ha incurrido en infracción del artículo 1489 del Código Civil, infracción que influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Nicolás Gerónimo Bribbo Amas, en representación de la parte demandante principal y demandada reconvencional, contra la sentencia de uno de septiembre de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Antofagasta, la que por consiguiente es nula y se la reemplaza por la que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Se previene que el ministro señor Silva Cancino, no acepta el considerando DUODECIMO y por consiguiente el considerando DÉCIMO TERCERO queda restringido a una circunstancia fáctica y en cuanto al considerando DÉCIMO QUINTO, elimina “y negarse a suscribir el contrato definitivo” y la frase “además resulta aplicable el tercer criterio de la pérdida de confianza de la promitente vendedora. En efecto, al resistirse el promitente comprador a cumplir el contrato de promesa, alegando



erróneamente un defecto o irregularidad en los títulos, incurre en culpa grave de acuerdo con los términos del artículo 44 del Código Civil, circunstancia que determina que la promitente vendedora no tenga razones para confiar en el futuro cumplimiento por parte del promitente comprador.”

En el considerando DÉCIMO OCTAVO, no lo comparte, porque si se le reprocha que no suscribió, quiere decir que lo esperable sea que lo hiciera, que es justamente lo que el demandante reconvenzional hace.

Regístrese, anótese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Álvaro Vidal y la prevención de su autor.

Nº 230.406-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes B., por haber cesado sus funciones y el Ministro señor Silva, por estar en comisión de servicio.



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

