

Santiago, veintiuno de noviembre de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno y Décimo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

PRIMERO: Lo expresado en los motivos Sexto a Décimo Noveno del fallo de casación que antecede.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: Que, en cuanto a la acción principal, del examen de la prueba rendida, especialmente del contrato de promesa celebrado por las partes, se aprecia que se cumplen con los requisitos expuestos señalados precedentemente, quedando acreditado el vínculo contractual que une a las partes, consistente en un contrato de promesa de compraventa, celebrado con fecha 11 de junio de 2021, respecto del inmueble ubicado en pasaje [REDACTED], Región de Antofagasta, por un valor 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.

Asimismo, consta -según lo expresado en el fallo de casación- que la promitente vendedora cumplió con sus obligaciones, a diferencia de lo ocurrido con el promitente comprador que incurrió en incumplimiento esencial de sus obligaciones al intentar desistirse injustificadamente de la celebración del contrato de promesa y negarse, también injustificadamente, a la suscripción del contrato prometido, dándose por cumplido el requisito del supuesto de hecho de la resolución por no ejecutarse 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 resolutoria y, por lo mismo, la declaración de la resolución del contrato de promesa de compraventa.

CUARTO: 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, el promitente comprador depositó la suma de \$250.000.- en la cuenta vista 9471880 del Banco del Estado de titularidad de la promitente vendedora.

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.

QUINTO: Que, en cuanto al cobro de la cláusula penal pactada por las partes a título de indemnización compensatoria y moratoria, como se ha plasmado en el motivo Décimo Sexto de la sentencia de casación, no resulta procedente acceder a esta pretensión, debido a que la promitente vendedora no puede pedir a la vez, la resolución del contrato y la cláusula penal pactada en dichos términos, lo que conduce a desestimar la acción en este punto, no dándose lugar al pago de la cláusula penal pactada. La cláusula penal compensatoria es incompatible con la resolución del contrato, sin que pueda admitirse su convivencia ante los remedios de que se sirve la promitente vendedora por el incumplimiento del promitente vendedor.

SEXTO: Que conforme a lo resuelto precedentemente y por no verificarse los requisitos de procedencia de la demanda reconvencional de pretensión de cumplimiento específico, particularmente porque no ha habido incumplimiento contractual por parte de la promitente vendedora, dicha acción ha de desestimarse en todas sus partes. La pretensión también ha de rechazarse toda vez que el promitente comprador al intentarla contraria sus propios actos, vulnerando, de este modo, las exigencias de la buena fe objetiva que, entre otras cosas, prohíbe a los contratantes defraudar la confianza legítima creada en el otro.

SÉPTIMO: Que la demás prueba rendida y no analizada pormenorizadamente, en nada altera lo resuelto.

OCTAVO: Que atendido lo resuelto en cuanto a la cláusula penal pedida por la actora principal, no se condenará en costas a la parte demandada principal y demandante reconvencional, por no haber sido totalmente vencida.

Por estas razones y de conformidad a lo estatuido en los artículos 160, 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de tres de enero de dos mil veintitrés, dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Mejillones, que rechazó la demanda principal y acogió la acción reconvencional, y en su lugar, se declara:



I.- Que **se acoge parcialmente la demanda principal** de resolución de contrato de promesa de compraventa, celebrado con fecha 11 de junio de 2021, entre doña [REDACTED] respecto del inmueble ubicado en pasaje [REDACTED] Región de Antofagasta-

II.- Que, en consecuencia, se ordena a la demandante principal restituir 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.

III.- Que se rechaza la demanda principal en lo atinente a la cláusula penal solicitada.

IV.- Que se rechaza en todas sus partes la acción reconvencional.

V.- Que no se condena al pago de las costas a la demandada principal y demandante reconvencional.

Se previene que el ministro señor Silva Cancino, además de lo expresado respecto del fallo de casación, no suscribe la frase “negarse, también injustificadamente, a la suscripción del contrato prometido”, de su considerando TERCERO; tampoco suscribe en el SEXTO, el segundo acápite de ese considerando.

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

Regístrese y devuélvase.

N° 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.





XCBDXRTXZXG

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

