

Santiago, veinticinco de octubre de dos mil dieciséis.

En cumplimiento de lo ordenado en el fallo precedente y en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo:

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de su fundamento quinto que se elimina.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Los razonamientos expuestos en los motivos tercero a undécimo del fallo de casación que antecede, que se tienen por reproducidos y como parte integrante de esta sentencia.

SEGUNDO: Que el Código Civil en su artículo 1489 se encarga de disponer la resolución de todo contrato bilateral en que una de las partes – cumplidora o llana a cumplir – se enfrenta a un co-contratante que no hace lo propio.

TERCERO: Que, conforme a los hechos establecidos en el proceso, resulta que la existencia del contrato de promesa de compraventa de inmueble está acreditada, como también lo está el cumplimiento de la obligación del comprador de pagar la parte del precio que debía enterar a la época de suscribir el contrato, habiendo dado inicio a los trámites necesarios para optar al subsidio habitacional para el pago de otra porción de su valor y obtenido incluso el dinero para pagar antes, según fluye de la testimonial de fojas 27 a 30.

Asimismo, se tiene por establecido el incumplimiento atribuido a la demandada profusamente analizado en el fallo de casación.

CUARTO: Que con lo expuesto, se hace manifiesta la concurrencia de los presupuestos normados en el artículo 1489 del Código sustantivo que permite pedir la resolución del contrato, solicitud que ha hecho el actor y a la que se hará lugar.

QUINTO: Que además de la resolución del contrato de promesa, el demandante impetró la restitución de la parte del precio -\$4.500.000- que ya se encontraba abonada a la contraria, lo que es plenamente procedente, por efecto de la resolución que se verificará.

SEXTO: Que el actor también reclama la aplicación de la pena estipulada en la cláusula sexta del contrato de promesa, conforme a la cual al no haberse llevado a efecto el contrato prometido por un hecho imputable a la promitente vendedora, además de la restitución del precio, deberá pagar, a título de pena, la suma de \$4.500.000 a favor del promitente comprador, a la que se hará lugar, por haberse establecido el incumplimiento de la demandada

SÉPTIMO: Que habiéndose hecho valer en el juicio la cláusula penal pactada por las partes, por la que éstas han procedido a la valuación convencional y anticipada de los perjuicios originados por la inejecución del contrato prometido, la pretensión indemnizatoria cuya discusión sobre su naturaleza y monto el actor pide reservar para la etapa de ejecución, resulta improcedente, pues no es posible, a menos de haberse así estipulado expresamente, instar por la pena y la indemnización de perjuicios, lo que implicaría una doble reparación.

Por consiguiente y atendido, además, lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1546, 1547 y 1698 del Código Civil y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de diez de abril de

dos mil quince, escrita a fojas 41 y siguientes, que rechazó la demanda y se decide, en su lugar:

1.- Que se acoge la demanda de fojas 6, sólo en cuanto se declara resuelto el contrato de promesa celebrado por las partes con fecha 14 de abril de 2009, debiendo la demandada hacer restitución al actor de la suma de \$4.500.000, como parte del precio que declaró recibir a entera conformidad en la cláusula cuarta de la referida escritura.

2.- Que, asimismo, se condena a la demandada a pagar la suma de \$4.500.000 al actor, por aplicación de la multa estipulada en la cláusula sexta del mencionado contrato.

3.- Que las cantidades a cuyo pago ha sido condenada la demandada se reajustarán conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor desde el 16 de abril de 2014, fecha de notificación de la demanda y hasta la de su pago efectivo, y se aplicarán intereses corrientes para operaciones no reajustables desde que se dicte el cúmplase de la sentencia.

4.- Que no se condena en costas a la demandada, por no haber sido totalmente vencida.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. Rosa María Maggi D.

Rol N°24.425-16.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Patricio Valdés A., Sr. Héctor Carreño S., Sr. Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D. y Sr. Juan Fuentes B.

No firman los Ministros Sres. Valdés y Fuentes, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por ambos estar en comisión de servicio.

Autorizado por el Ministro de fe de esta Corte Suprema.

En Santiago, veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.