

Santiago, veinticinco de octubre de dos mil dieciséis.

VISTOS:

En estos autos Rol N° 1672-2014, seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Chillán, juicio en procedimiento ordinario, caratulado “Quezada Petersen Patricio con Rivas Moraga Gabriela”, por sentencia de primera instancia de diez de abril de dos mil quince, escrita a fojas 41 y siguientes, se rechazó la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios deducida por Patricio Quezada Petersen en contra de Gabriela Rivas Moraga, sin costas.

Se alzó el demandante y una Sala de la Corte de Apelaciones de Chillán, por fallo de veinticuatro de marzo del año en curso, confirmó la sentencia apelada.

En contra de esta última decisión, el demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de nulidad se sustenta en la infracción de los artículos 1489, 1545, 1546 y 1547 del Código Civil, al haber rechazado los sentenciadores la demanda, sin considerar el principio de buena fe en la ejecución de los contratos y su efecto de ley para los contratantes.

Señala que no pretende el cumplimiento del contrato de compraventa que no se alcanzó a cumplir, como equivocadamente lo entienden los sentenciadores, sino que por el contrario, lo que exige es que se haga efectiva la cláusula penal que los contratantes pactaron libre y espontáneamente en el contrato de promesa, ya que tal estipulación, sea

sustitutiva, indemnizatoria o moratoria, no implica la renuncia a la acción resolutoria.

Indica que en la especie se cumplen todos los requisitos para que opere el citado artículo 1489 del Código Civil, ya que conforme al mérito de los antecedentes se concluye que ha existido un incumplimiento imputable al deudor respecto de un contrato bilateral y la resolución del mismo ha sido solicitada por el contratante diligente que pagó parte del precio del contrato definitivo antes de su celebración.

Agrega que el demandado, promitente vendedor, incumplió su obligación al vender la propiedad materia de la promesa de venta antes de que venciera el plazo estipulado para que se celebrara el contrato prometido, colocándose en esa situación voluntariamente.

SEGUNDO: Que en autos se demanda la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 14 de abril de 2009 respecto del inmueble ubicado en Pasaje Tres Oriente, número 30, población Purén, Chillán, con indemnización de perjuicios.

Expone el demandante que en la cláusula quinta de dicho contrato se expresa que el contrato prometido se celebraría cuando se pagara el saldo del precio, estableciéndose para dichos efectos un plazo de doce meses a contar de esa fecha, prorrogable automáticamente por otros doce meses si el subsidio habitacional con que se pagaría el precio no fuere aún recibido por el promitente comprador. De modo que el plazo definitivo para la celebración de la compraventa vencía el 14 de abril de 2011, el que no fue respetado por la contraria, ya que el 24 de enero de 2011 vendió la propiedad a otra persona.

Explica que ante esta situación es imposible cumplir con el contrato de compraventa definitivo, habiendo realizado infructuosos esfuerzos a objeto

de que se le devuelva la suma de \$4.500.000 que como parte del precio pagó anticipadamente, lo que por esta vía reclama, así como la multa o pena por el mismo monto en razón del incumplimiento en que incurrió la demandada.

Pide que se declare la resolución del contrato y se condene a la demandada al pago de la suma de \$9.000.000, con intereses y reajustes, sin perjuicio de la indemnización de perjuicios, cuya especie y monto se reserva para discutir en la ejecución del fallo, con intereses y reajustes.

La contestación se tuvo por evacuada en rebeldía de la demandada, pero al duplicar ésta señala que siempre estuvo llana a celebrar el contrato prometido y que el demandante no realizó las gestiones para ello, por lo que no les imputable la no suscripción de la compraventa.

TERCERO: Que para un adecuado entendimiento y resolución del asunto planteado, resulta necesario considerar los siguientes antecedentes:

1.-Las partes celebraron el contrato de promesa de compraventa referido, de acuerdo a las estipulaciones pactadas en escritura pública de 14 de abril de 2009.

2.- Conforme a dicha promesa, la demandada prometió vender al actor el inmueble ubicado en Pasaje Tres Oriente, número 30, población Purén, Chillán.

3.-El precio se pactó en la suma de \$15.000.000, habiéndose pagado \$4.500.000 al suscribirse el contrato, debiendo el saldo enterarse mediante subsidio habitacional cuando lo recibiere el promitente comprador.

4.- También se pactó en la promesa: “El contrato prometido se celebrará cuando se pague el saldo del precio”... “y para ello se estipula un plazo de

doce meses a contar de esta fecha”. Dicho plazo se prorrogará automáticamente por otros doce meses si el subsidio mencionado en la cláusula anterior aún no ha sido recibido por el promitente comprador”.

5.- En consecuencia, el plazo para la celebración del contrato prometido, con la referida prórroga, vencía el 14 de abril de 2011.

6.- Por escritura pública de 24 de enero de 2011 la demandada vendió el inmueble materia del contrato de promesa a Lucina Fuentes Cerda, a cuyo nombre se encuentra inscrito a fojas 1071 vuelta número 902 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2011.

CUARTO: Que el fallo impugnado examina los requisitos de procedencia de la acción resolutoria intentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, a saber: a) que se trate de un contrato bilateral; b) que haya incumplimiento imputable de una obligación y c) que quien la pide haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación, de lo que fluye que la acción de resolución está concedida al contratante diligente.

Si bien se considera cumplida la primera de las exigencias señaladas, con la acreditación del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, que les impone la obligación de celebrar el contrato prometido, los jueces descartan la concurrencia de las demás.

Indican que el demandante confunde el objeto de la promesa con el del contrato de compraventa prometido, siendo el único incumplimiento atribuible a la promitente vendedora la no concurrencia a celebrar el contrato prometido, de manera que la enajenación del inmueble prometido vender a un tercero no sería una circunstancia que impida la celebración del contrato definitivo, como entiende el actor, pues la compraventa de cosa

ajena se encuentra autorizada en el artículo 1815 del Código Civil, donde concluyen que no existe incumplimiento imputable a la demandada.

Añaden que tampoco concurre el tercer presupuesto de la acción impetrada, puesto que el actor no indicó antecedente alguno relativo al cumplimiento por su parte de las obligaciones que le imponía el contrato o que hubiere estado llano a hacerlo, esto es, suscribir el contrato prometido ni tampoco acreditó la calidad de contratante diligente, estimando insuficiente la testimonial rendida al efecto.

QUINTO: Que en el ámbito de los efectos de la promesa, esto es, las obligaciones que crea para las partes, se debe tener en cuenta que, válidamente celebrado ese contrato bilateral, solemne, principal y preparatorio, da origen a relaciones, acciones y derechos personales y, característicamente, a una obligación de hacer: concurrir al otorgamiento del contrato prometido.

Este contrato preparatorio confiere a las partes certeza y garantía de que el que prometen celebrar llegará a materializarse si se cumplen las obligaciones que emanan de aquél que lo prepara, ya sea en forma voluntaria o por el ministerio de la justicia. De esto, se colige que lo relevante para los contratantes es que llegue a materializarse ese otro contrato futuro que es el que realmente quieren llegar a celebrar.

SEXTO: Que en el caso en estudio, como ya se anotó en el motivo tercero precedente, en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa las partes convinieron el plazo para hacerse mutuamente exigible la obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido, estableciéndose para estos efectos hasta el 14 de abril de 2011. Sin embargo, antes de que venciera este plazo, la demandada enajenó el inmueble prometido vender a un tercero, a cuyo

nombre se encuentra inscrita la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Chillán, saliendo de su patrimonio.

SÉPTIMO: Que si bien los efectos que produce el contrato de promesa en nuestra legislación son los de una obligación de hacer, los que se traducen en el caso de la promesa de venta en otorgar en la oportunidad convenida el contrato prometido, lo cierto es que la situación que se produce cuando el promitente comprador enajena la cosa, como ocurrió en la especie, amerita un análisis desde una perspectiva distinta a la que han escogido los sentenciadores.

Lo anterior, porque el debate no dice relación con aspectos relativos a la validez del contrato de promesa, como aquellos que aluden los jueces del fondo, sino con la determinación de si las partes dieron o no debido cumplimiento a las obligaciones emanadas del contrato de promesa que celebraron.

OCTAVO: Que en este sentido, aunque la promesa de venta no es un contrato real que habilite a reclamar la entrega o dominio de la cosa prometida vender, por no tener la calidad de título traslativo de dominio, no puede desconocerse que el promitente vendedor contrae la obligación de otorgar un contrato definitivo válido y eficaz, “perfecto”, a la luz de lo dispuesto por el artículo 1554 N°4 del Código Civil.

Dicha obligación envuelve necesariamente la de habilitar a la otra parte para obtener los beneficios y efectos propios de la convención definitiva, resultando incuestionable que ninguna de las partes puede pretender otorgar o exigir el contrato prometido si éste no va a producir las consecuencias propias del acto proyectado.

Esto en razón de que el cumplimiento de la promesa constituye un pago y el acreedor puede negarse a recibir una solución que no cumpla las

exigencias legales o no satisfaga plenamente su crédito y porque también rige para tal convención la obligación de garantía, que es común a todo contrato, elementos que resultan relevantes para resolver la situación de autos.

En efecto, la enajenación del bien inmueble prometido vender después de constituida la promesa, si bien no constituye un motivo de nulidad de ese contrato, afecta al promitente comprador, ya que implica una alteración de las circunstancias bajo las cuales se contrató y se proyectó la suscripción del contrato definitivo que menoscaba su posición jurídica respecto del bien objeto del mismo, el que pasó al patrimonio de un tercero que detenta su posesión inscrita.

NOVENO: Que lo anterior encuentra también fundamento en que por disposición del artículo 1546 del Código Civil, los contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre se entienden pertenecerle.

El principio general de la buena fe –idea concebida en su faz objetiva, llamada también “buena fe lealtad”– a la que se refiere el inciso tercero del citado artículo 1546 del Código Civil, “consiste en la creencia y confianza que tiene un sujeto en que una declaración surtirá en un caso concreto los mismos efectos que ordinaria y normalmente ha producido en casos iguales. Es decir, son las reglas objetivas de la honradez en el comercio o en el tráfico, que llevan a creer en la palabra empeñada y en que el acto sea concertado lealmente, obrando con rectitud” (Alejandro Borda, “La Teoría de Los Actos Propios”. Editorial Lexis Nexis. Pág. 62).

DÉCIMO: Que así, teniendo en consideración la buena fe con que deben cumplirse las convenciones y, por ende, como elemento integrador de

los contratos, se colige que éstos obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, entre ellas la de garantía y las reglas que gobiernan el pago o cumplimiento de las obligaciones, cuyo fundamento se encuentra en alcanzar la celebración de un contrato definitivo válido y eficaz que cumpla los efectos que le son propios y satisfaga así las expectativas que tuvieron las partes al contratar.

UNDÉCIMO: Que conforme a lo señalado se concluye que la demandada, al enajenar la propiedad prometida vender por un hecho sólo imputable a ella, incurrió en un incumplimiento a la promesa convenida, al colocarse en la imposibilidad de celebrar el contrato definitivo en los términos proyectados, lo que hace procedente la aplicación de la condición resolutoria tácita que consagra el artículo 1489 del Código Civil, que concede el derecho alternativo al acreedor de exigir el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, con indemnización de perjuicios.

Por último, cabe precisar que correspondiendo a la demandada la responsabilidad de haber hecho imposible la celebración del contrato prometido al enajenar el inmueble de que se trata antes de que transcurriera el plazo acordado en la promesa, resulta improcedente atribuir al actor la falta de una conducta reveladora de su intención de llevarla a cabo y cumplir con sus obligaciones, al haber incurrido la promitente vendedora, en un incumplimiento previo y de tal entidad que ha determinado la resolución de la promesa.

DUODÉCIMO: Que, por consiguiente, ha quedado de manifiesto el error de derecho en que incurrieron los jueces del fondo al no dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, en relación a los artículos 1545 y 1546 de ese mismo texto legal, al haber restado entidad a un deber del

promitente vendedor que sí formaba parte de las obligaciones surgidas del contrato de promesa.

Tal errónea aplicación de la ley ha tenido influencia substancial en lo dispositivo del fallo, pues no se consideró por los sentenciadores un proceder que se contrapone a las exigencias de la ejecución de buena fe de la “ley del contrato” y, bajo ese expediente, se rechazó una demanda que debió ser acogida.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge**, sin costas, el recurso de casación en el fondo interpuesto en lo principal de fojas 61 por el abogado Carlos Gatica Sepúlveda, en representación del demandante, contra la sentencia de veinticuatro de marzo del año en curso, escrita a fojas 60, la que se invalida y reemplaza por la que se dicta acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

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

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.