

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 30^o Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-1501-2023
CARATULADO : SOCIEDAD AGRICOLA RONDADERO
LTDA/INMOBILIARIA COSTA DEL SOL SPA

Santiago, once de febrero de dos mil veinticinco

VISTOS:

Con fecha 27 de enero de 2023, comparece el abogado don Diego Messen Gaete, en representación de **Agrícola Rondadero Limitada**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Claudio Forno Giagnoni, todos domiciliados en [REDACTED] comuna de Las Condes, quien deduce demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de **Inmobiliaria Costa del Sol SpA**, sociedad del giro de su denominación, representada por don Francisco Castro Tapia, ambos domiciliados en [REDACTED] comuna de Lo Barnechea.

I. LOS HECHOS

1. Contrato de compraventa

Relata que por escritura pública de fecha 9 de marzo de 2022, Agrícola Rondadero vendió a Inmobiliaria Costa del Sol: i) El Lote A2, de una superficie de 481.789,23 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del resto del predio agrícola denominado "Hijuela Segunda" que era parte del Fundo Los Quillayes, comuna de Requínoa, Cachapoal, Región Libertador Bernardo O'Higgins; y ii) 0,2089 partes de río de los derechos de aprovechamiento de aguas, consistentes en un entero cien milésimas partes de río de la Ribera Sur del río Cachapoal.

Precisa que en la cláusula tercera del contrato se acordó el precio de la venta en UF 71.222, que se pagaría de la siguiente forma:



la pide, haya cumplido o esté llano a cumplir sus propias obligaciones; y iv) que la resolución se declare judicialmente.

Asegura que no se verifican los requisitos exigidos por la ley para que la acción intentada pueda prosperar, por lo que la demanda deberá ser desestimada.

1. No existe incumplimiento imputable a su parte

Expone que Agroparcels siempre ha desplegado sus mejores esfuerzos para cumplir con las obligaciones emanadas del contrato, como se desprende de los diversos acuerdos de pago convenidos con la demandante y en los sucesivos abonos hechos con el fin de pagar íntegramente el precio y los intereses. Sin embargo, al exigírsele el cumplimiento de obligaciones derechamente prohibidas por el ordenamiento jurídico (pagando más de lo que es legalmente exigible), dicha finalidad se fue dificultando de forma cada vez mayor, generándose la contraria un “incumplimiento” imputable a Agroparcels, siendo que, si se revisa el contrato y sus estipulaciones en su totalidad, dicha situación cambia sustancialmente.

Señala que, como pasará a explicar, los reproches de incumplimiento no resultan efectivos en la forma dicha por la actora, siendo insuficientes para fundar las acciones resolutoria e indemnizatoria impetradas.

a) La cláusula de intereses –multa– se tiene por no escrita, por lo que la obligación no es exigible

Sostiene que, como expondrá detalladamente en la demanda reconvenzional deducida por su parte, la multa pactada en el contrato no resulta exigible, toda vez que se trata de una cláusula penal enorme que debe tenerse por no escrita, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N° 18.010 sobre operaciones de crédito de dinero.

Denota que, según se señala en dicha norma (plenamente aplicable al caso de autos) se tendrá por no escrito todo pacto de intereses que exceda el máximo convencional, debiendo regir el interés corriente del tiempo de la convención. Por ende, al tenerse por



no escrito dicho pacto, resulta que la obligación que emana de la cláusula es inexistente, siendo una imposibilidad lógica sostener que se encuentra incumplida.

b) La prohibición de la cláusula sexta del contrato es nula

Hace presente que, si bien lo afirmado por la demandante es efectivo, en tanto su parte constituyó sobre el inmueble de su propiedad hipotecas en favor de terceros, la hipoteca o enajenación de un inmueble hipotecado por parte de su propietario se encuentra expresamente permitida por el artículo 2415 del Código Civil, que señala: *“El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquier estipulación en contrario”*.

Denota que, como resulta evidente, la norma excluye de manera directa el postulado de la demandante, pues un acto expresamente permitido por la ley *“no obstante cualquier estipulación en contrario”*, malamente puede servir de base para la imputación de un incumplimiento normativo o contractual.

Agrega que un análisis sistemático de la normativa permitirá concluir en el mismo sentido, pues si la regla general es que los pactos de prohibición resultan permitidos por el ordenamiento (y constituyen una obligación de no hacer), una regla que resta toda eficacia a una prohibición en un caso específico (en el nuestro, la enajenación o hipoteca de un inmueble hipotecado), impide que tal pacto produzca sus efectos, excluyéndose que pueda afectar la validez del acto pretendidamente prohibido o constituir un incumplimiento contractual.

Indica que, es más, la doctrina autorizada y la jurisprudencia han señalado consistentemente que la prohibición en que la contraria afinca el incumplimiento que sirve de base a su demanda es nula absolutamente, por constituir un acto prohibido por la ley.

Concluye al respecto que, así las cosas, la imputación de incumplimiento formulada no resulta admisible y debe ser desechada en todas sus partes, pues la conducta presuntamente constitutiva de



incumplimiento se encuentra expresamente autorizada en la ley “*no obstante cualquier estipulación en contrario*” y, más aún, el pacto de prohibición presuntamente infringido es nulo absolutamente, debiendo así ser declarado conforme lo dispuesto por el artículo 1683 del Código Civil, sin perjuicio de la demanda reconvencional deducida en el primer otrosí de la misma presentación.

2. La demandante no ha dado cumplimiento a sus obligaciones

Señala que la resolución demandada no puede prosperar desde que no es efectivo que la demandante haya cumplido por su parte, de forma leal y correcta, con las obligaciones que el contrato le imponía.

Precisa que el artículo 1546 consagra a la buena fe como el estándar general de cumplimiento de los contratos, y alega que la demandante pretende obtener la resolución del contrato pese a que, durante el curso de la relación contractual y del presente litigio, ha incurrido en una serie de abusos que demuestran cómo ha pretendido imponerse a su parte, todos los cuales serán relatados a continuación.

a) La demandante pretende cobrar obligaciones cuyo contenido es vedado por el ordenamiento jurídico

Reitera que el contrato contiene una serie de estipulaciones abusivas cuyo objeto es derechamente prohibido por el ordenamiento jurídico, las cuales han sido impuestas por la demandante a su representada y constituyen el fundamento de su acción resolutoria, como la cláusula penal moratoria cuyo monto excede el máximo que es permitido estipular según lo dispuesto en la Ley N° 18.010, y la prohibición de disponer del inmueble objeto de la compraventa e hipoteca, pese a que dicha estipulación es prohibida expresamente por el artículo 2415 del Código Civil.

Afirma que, en consecuencia, la demandante ha obrado de forma contraria a derecho al pretender obtener una tutela jurídica que se fundamente en actos y estipulaciones repudiadas por el ordenamiento jurídico, lo que importa una conducta de probada mala fe que la priva del derecho de pedir la resolución pedida.



b) La demandante ha ocupado y ejecutado obras en el inmueble

Advierte que tras la traba de la medida precautoria de autos (que se limita a una prohibición de celebrar actos y contratos), la actora ha procedido a hacer justicia por su propia mano, haciendo ingreso al inmueble de propiedad de su representada y cavando una zanja de aproximadamente 200 metros de largo, por razones que su representada aún desconoce.

Relata que el 23 de marzo de 2023 se avisó a su representada que en el terreno de su propiedad (que es objeto de la medida precautoria decretada en autos) se encontraba una retroexcavadora cavando una zanja, habiendo ingresado dicha maquinaria por medio del terreno colindante que es de propiedad de la demandante.

Afirma que, tan pronto ocurrió lo anterior, su representada efectuó indagaciones en el sector, sin que a la fecha se tuviere noticia de las razones que impulsaron a la contraria a incurrir en los actos recién señalados.

Denota que lo anterior demuestra que la demandante, en una maniobra completamente contraria a la buena fe y actuando como si la medida precautoria le permitiese obtener anticipadamente los efectos de una eventual sentencia favorable a su pretensión, ha decidido abusar de su posición con el fin de poner a su parte en una situación todavía más gravosa. Dicha conducta no puede ser entendida sino como contraria a la buena fe contractual y, por ende, en abierta contravención de las obligaciones y cargas que el contrato le impone.

III. LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS Y PENA CIVIL SON IMPROCEDENTES

1. La indemnización de perjuicios demandada carece de fundamento fáctico y jurídico

Expone que, como se lee en la novena página de la demanda, Agrícola Rondadero solicita se le pague una indemnización de perjuicios que en su concepto se derivaría del incumplimiento de su parte, por la suma exacta de UF 42.459,2, que equivale a la parte del



precio pagada, solicitando se le autorice a retener la parte del precio que su parte ya pagó: en buenas cuentas, busca que el contrato de compraventa sea resuelto, pero se le permita quedarse con la parte del precio pagada.

Sostiene que dicha pretensión no puede ser admitida porque carece de fundamento fáctico y jurídico. De fundamento fáctico, porque no señala cuál sería el daño que dicha suma vendría a indemnizar, siendo que la determinación de la existencia de perjuicio, su naturaleza, monto y relación de causalidad con el incumplimiento son cuestiones que deben ser alegadas y probadas por la demandante. Y de fundamento jurídico, porque busca desconocer el efecto restitutorio consecuencial a la declaración de resolución consagrado en el artículo 1487 del Código Civil.

Concluye al respecto que, en consecuencia, la pretensión indemnizatoria resulta francamente escandalosa y contradictoria con el propio actuar del demandante, quien pretende liberarse del contrato y, al mismo tiempo, retener el precio pagado, sin dar ninguna explicación acerca de cuál sería el daño supuestamente sufrido.

2. La cláusula penal solicitada -además de nula- es incompatible con la resolución

Indica que el cobro de la multa es improcedente, no sólo porque dicha cláusula penal debe tenerse por no escrita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N° 18.010, sino que además porque es una pretensión incompatible con la resolución solicitada.

Explica que, como se lee en la cláusula décima, el comprador se vería obligado a pagar la cantidad que ahí se señala en caso de incumplimiento de la obligación de pagar los saldos de precio, cantidad que se calculaba por cada día de atraso. En consecuencia, se trata de una cláusula penal moratoria que el comprador se vería obligado a pagar en la medida que se produjese un retraso en el cumplimiento de una obligación, la cual debía ser actualmente exigible (toda vez que, si no puede exigirse, no existe retraso).



Denota que, ahora, la demandante solicita precisamente que se declare resuelto el contrato que contiene dicha estipulación y, por ende, que queden sin efecto los derechos y obligaciones que de él emanan, debiendo las partes ser restituidas al estado anterior a la celebración del mismo. En consecuencia, las obligaciones que emanan del contrato (y en particular, la de pagar el precio) cesan en su existencia.

Precisa que, producto de lo anterior, una vez declarada la resolución también se extingue la cláusula penal moratoria pactada en el contrato, toda vez que siendo una convención accesoria no puede subsistir sin la obligación que garantiza, la que se extinguiría por efecto de la resolución.

Cita doctrina en la materia, y sostiene que resulta improcedente que se acumule la acción de resolución con la de cobro de una cláusula penal moratoria, pues resulta imposible acoger ambas a la vez por ser incompatibles.

3. Falta de legitimación pasiva respecto de la solicitud de cancelación de hipotecas

Asegura que la solicitud de cancelación de hipotecas y prohibiciones debió haberse dirigido en contra de los acreedores hipotecarios en cuyo beneficio ceden dichos gravámenes y no contra su representada.

Hace presente que, en el evento de que se acoja la acción de resolución interpuesta y se estime que ésta debe producir efectos respecto de los terceros en cuyo favor Agroparcels constituyó hipotecas y prohibiciones de enajenar, resulta imposible hacer valer dicho efecto si dichos terceros no han sido emplazados en el presente litigio.

Finalmente, agrega que lo anterior se explica si se tiene en cuenta que lo ejercido por la actora son dos acciones distintas: una de resolución de contrato, que debe dirigirse en contra de su contraparte; y otra de cancelación de hipoteca, la cual debe dirigirse en contra de quien sea titular de dicho derecho real. En consecuencia, resulta que



Agroparcels carece de legitimación pasiva al no ser el titular del derecho real cuya cancelación se solicita.

En el primer otrosí de su presentación, deduce demandas reconventionales en contra de Agrícola Rondadero Limitada, ya individualizada, en base a los mismos antecedentes expuestos en la contestación relativos a la relación contractual entre las partes, y que corresponden a las siguientes acciones.

I. DEMANDA DE REBAJA DE INTERÉS

Reitera que la multa pactada en la cláusula décima del contrato y aquella establecida en los acuerdos de pago constituyen –para todos los efectos legales– un interés que excede el máximo convencional a que se haya limitado, debiendo tenerse por no escrito, reduciéndose al interés corriente vigente al momento de la convención.

1. La multa pactada constituye un interés

Señala que la cláusula décima del contrato y segunda de los acuerdos de pago, se refieren a una multa por incumplimiento o interés respecto de la obligación de pagar parte del precio de la compraventa.

Indica que, de conformidad con el artículo 26 de la Ley N° 18.010, sus normas resultan aplicables al presente caso. Luego, según el artículo 2 de la misma ley, sea cual fuere el nombre que le den las partes, cualquier suma de dinero que reciba o tenga derecho a recibir el acreedor –en este caso, el vendedor– por sobre el capital reajustado (pues el capital adeudado está expresado en unidades de fomento) debe ser considerado como interés.

Asegura que, por ello, la “multa” expresada en la cláusula décima del contrato, y el “interés” pactado en la cláusula segunda de los acuerdos de pago constituyen –al menos para los efectos de la ley 18.010– un interés, el cual se encuentra limitado según lo dispuesto en el artículo 6 de la ley en comento, al denominado interés máximo convencional vigente al momento de la convención respectiva.

2. El interés pactado excede el interés máximo convencional



Afirma que el interés pactado por las partes para las cuotas segunda, tercera y cuarta, conforme el contrato y los acuerdos de pago, excede el máximo convencional vigente a la fecha de la respectiva convención (para estos efectos, debe considerarse la fecha de cada uno de los acuerdos respectivos, en tanto se refieran al interés respectivo aplicable a cada cuota):

a) Segunda cuota:

Expone que, en el acuerdo de 9 de mayo de 2022, las partes modificaron el interés aplicable y las condiciones de pago de la segunda cuota del precio, pactándose un interés de 0,25% por día de atraso, contado desde el 7 de mayo de 2022, lo que se traduce en que el interés asciende a un 90% anual.

Señala que, como consta en el Certificado N° 4/2022 de la Comisión para el Mercado Financiero, publicado en el Diario Oficial con fecha 14 de abril de 2022, el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional de menos de un año (cual es el caso de autos) vigente en dicha fecha es de 4,68% anual, de lo que puede apreciarse que el interés pactado respecto de la segunda cuota excede creces el interés máximo que es permitido pactar para esta clase de operaciones.

b) Tercera cuota:

Indica que el 27 de julio de 2022, las partes modificaron el interés aplicable y las condiciones de pago de la tercera cuota del precio, pactándose un interés de 0,325% por día de atraso, contado desde dicha fecha, lo que se traduce en que el interés asciende a un 117% anual.

Sostiene que, como consta en el Certificado N° 7/2022 de la Comisión para el Mercado Financiero, publicado en el Diario Oficial con fecha 15 de julio de 2022, el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional de menos de un año (cual es el caso de autos) vigente en dicha fecha es de 4,57% anual, advirtiéndose así que el interés pactado para la tercera cuota excede



el interés máximo que es permitido pactar para esta clase de operaciones.

c) Cuarta cuota:

Explica que, en este caso, no se celebró acuerdo de pago por lo que la cuota se encuentra sujeta al interés expresado en la cláusula décima del contrato, en la cual las partes pactaron una multa –a estos efectos, un interés– ascendente al 0,2% por día de atraso, elevándose al 0,5% por día de atraso en caso de mantenerse el incumplimiento por diez días (aplicándose este último porcentaje a todo el periodo); lo que se traduce en que el interés pactado asciende a un 180% anual.

Indica que, como consta en el Certificado N° 2/2022 de la Comisión para el Mercado Financiero, publicado en el Diario Oficial con fecha 15 de febrero de 2022, el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional de menos de un año (cual es el caso de autos) vigente en dicha fecha es de 4,53% anual, de modo que el interés pactado para la cuarta cuota en la cláusula décima del contrato excede el interés máximo que es permitido pactar para esta clase de operaciones.

3. El interés pactado debe tenerse por no escrito, reduciéndose al interés corriente

Cita el artículo 8 de la Ley N° 18.010 y señala que según esta norma, habiéndose pactado un interés superior al máximo convencional, corresponde que éste –tanto en el contrato como en los acuerdos de pago– se tenga por no escrito y, en su lugar, el interés se reduzca al interés corriente vigente al momento de la respectiva convención, de modo que los intereses de las cuotas segunda, tercera y cuarta, deben ser reducidos como se indica a continuación.

a) Segunda cuota:

Indica que, atendido que el pacto de intereses vigente respecto de esta cuota corresponde al acuerdo de pago de 9 de mayo de 2022, el interés debe rebajarse al corriente vigente en esa fecha que ascendía a 2,68% anual, según el Certificado N° 4/2022 de la Comisión para el Mercado Financiero, publicado en el Diario Oficial



con fecha 14 de abril de 2022; lo que se traduce a un interés diario de 0,0074%.

b) Tercera cuota:

Señala que, atendido que el pacto de intereses vigente respecto de esta cuota corresponde al acuerdo de pago de 27 de julio de 2022, el interés debe rebajarse al corriente vigente en esa fecha que ascendía a 2,57% anual, según el Certificado N° 7/2022 de la Comisión para el Mercado Financiero, publicado en el Diario Oficial con fecha 15 de julio de 2022; lo que se traduce a un interés diario de 0,007138%.

c) Cuarta cuota:

Afirma que, ya que el pacto de intereses relativo a la cuarta cuota está contenido en el contrato de fecha 9 de marzo de 2022, corresponde reducir el interés al corriente vigente en tal fecha, el que se encuentra establecido en el Certificado N° 2/2022 de la Comisión Para el Mercado Financiero, publicado en el Diario Oficial con fecha 15 de febrero de 2022, en 2,53% anual; lo que se traduce en 0,007027% diario.

4. Los intereses pagados en exceso deben ser restituidos

Asegura que como consecuencia de lo hasta ahora expuesto, su representada ha pagado un total de UF 3.931,32 por concepto de intereses que exceden el máximo que la ley permite estipular. En consecuencia, dicha suma debe ser íntegramente restituida a su parte, con su correspondiente reajuste, según dispone el artículo 8 de la Ley N° 18.010.

II. DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA

Afirma que la prohibición de enajenar el inmueble objeto de la compraventa, incluida en la cláusula sexta del contrato, es nula absolutamente por tratarse de un acto prohibido por la ley, en los términos de los artículos 10, 1466 y 1682 del Código Civil, conforme a lo previsto en el artículo 2415 del mismo cuerpo normativo.

Expone que, en la mencionada cláusula contractual, acto seguido de constituir una hipoteca respecto del inmueble objeto de la



- i) Primera cuota de UF 10.683,3 a pagarse con la suscripción del contrato.
- ii) Segunda cuota de UF 10.683,3 a pagarse el 7 de mayo de 2022.
- iii) Tercera cuota de UF 21.366,6 a pagarse el 27 de julio de 2022.
- iv) Cuarta cuota de UF 28.488,8 a pagarse el 31 de octubre de 2022.

Agrega que, en la cláusula décima del contrato, se estipuló una cláusula penal por incumplimiento, del siguiente tenor: *“Por medio del presente, queda expresamente establecido, que en caso de mora del pago del precio en los términos establecidos en la cláusula TERCERA letras b), c) y d), el comprador deberá pagar una multa equivalente a un cero coma dos por ciento del valor de la cuota correspondiente, por cada día de atraso. Transcurridos diez días corridos, desde la fecha fijada para el pago, sin que se verifique el cumplimiento efectivo, el comprador deberá pagar un cero coma cinco por ciento del valor de la cuota pendiente de pago, por cada día de atraso, aplicándose dicho porcentaje a todo el periodo adeudado”*.

Indica que, además, en la cláusula sexta se garantizó el pago del precio con una hipoteca de primer grado y prohibición de enajenar, prometer enajenar, gravar en cualquier forma, constituir derechos reales o personales de cualquier naturaleza en favor de terceros, subdividir, arrendar o subarrendar en todo o parte la propiedad, sin el consentimiento previo otorgado por escrito por un representante autorizado de Agrícola.

Detalla que se efectuó la tradición practicándose la correspondiente inscripción de dominio a nombre del comprador, Inmobiliaria Costa del Sol SpA, a fojas 1398 número 1507 del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo; mientras que la hipoteca y prohibición se inscribieron a favor de su parte a fojas 737 número 627 del Registro de Hipotecas y Gravámenes y a fojas 875



compraventa, se pactó que el deudor/comprador –Agroparcels– no podría *“enajenar ni prometer la enajenación por venta o cualesquiera otro título traslativo de dominio, gravar en cualquier forma, constituir derechos reales o personales de cualquier naturaleza en favor de terceros, subdividir, ni arrendar o subarrendar en todo ni en parte la propiedad”*, lo cual tiene por objeto impedir que el deudor hipotecario, quien también es dueño del bien hipotecado, pueda enajenarlo o gravarlo en cualquier forma.

Advierte que dicha estipulación contraviene lo que establece expresamente el artículo 2415 del Código Civil, pues dicha norma dispone que el dueño de una finca hipotecada –calidad que ostenta su representada– conserva siempre el derecho de enajenarla o gravarla con hipoteca, no obstante cualquier estipulación en contrario.

Sostiene que, así las cosas, la prohibición en comento constituye un acto prohibido por la ley, en tanto tiene por objeto impedir un acto que la ley permite no obstante cualquier estipulación en contrario, en términos absolutos sin que se admita excepción alguna, lo que configura un objeto ilícito que produce la nulidad absoluta, de acuerdo con los artículos 1466 y 1682 del Código Civil.

Añade que lo expuesto resulta aplicable respecto de la prohibición de celebrar contratos de promesa de enajenación y/o gravamen, por cuanto si el propietario del inmueble hipotecado puede siempre –y “no obstante cualquier estipulación en contrario”– enajenarlo y gravarlo, con más y mayor razón puede prometer tales enajenaciones o gravámenes; ello pues estos últimos ni siquiera importan un principio de enajenación o gravamen (solo genera obligaciones de carácter personal), no afectan ni disminuyen de manera alguna la garantía hipotecaria y son actos o contratos preparatorios y encaminados precisamente a un acto expresamente permitido por la ley.

Finaliza solicitando que se tengan por interpuestas las siguientes demandas reconvencionales, en contra de Agrícola Rondadero



Limitada, ya individualizada, cada una con las siguientes peticiones concretas:

1. Demanda reconvencional de declaración de reducción del interés pactado en la cláusula décima del contrato y en la cláusula segunda de los acuerdos de pago fechas 9 de mayo y 27 de julio de 2022, la que solicita sea acogida en todas sus partes, declarando:

a. Que el interés pactado en los referidos acuerdos excede el interés máximo convencional que es permitido estipular para las operaciones de tal clase;

b. Que dichas cláusulas se tienen por no escritas;

c. Que el interés respectivo se rebaja al interés corriente vigente al momento de la convención respectiva; y

d. Que las sumas pagadas en exceso por concepto de interés –ascendentes a UF 3.931,32– deben ser restituidas a esta parte debidamente reajustadas.

2. Demanda reconvencional de nulidad absoluta de la cláusula sexta del contrato, en lo que refiere a la prohibición allí pactada, la que solicita sea acogida en todas sus partes, declarando que dicha disposición contractual es nula absolutamente en todas sus partes, conforme a lo expuesto en el desarrollo de esta demanda.

3. Todo lo anterior, con expresa y ejemplar condena en costas.

Con fecha 10 de mayo de 2023, la parte **demandante evacúa la réplica** en los siguientes términos.

1. Admisiones de responsabilidad y confesiones espontáneas de la demandada

Refiere que, en la quinta página de su contestación, la demandada admite el incumplimiento de su obligación de pagar íntegramente el precio, constituyendo una ineludible confesión judicial espontánea de su parte.

Invoca los artículos 1494, 1569, 1591 y 1872 del Código Civil, y afirma que los abonos señalados por la demandada no se efectuaron conforme las normas legales y en ningún caso el deudor puede obligar



a su representada a recibir por parte o en parcialidades lo que se le debe, sino sólo al tenor de lo estipulado en la cláusula tercera del contrato o los acuerdos de pago de cuota que se celebraron. Ello importa el incumplimiento por el deudor del imperativo de efectuar un pago íntegro y oportuno, faltando además a la regla de la indivisibilidad del pago.

Añade que la demandada tampoco negó haber suscrito 84 contratos de promesas de compraventa con terceros, ni el haber constituido la misma cantidad de hipotecas sobre el Lote A 2, en favor de terceros, contrario a lo que imponía la cláusula sexta del contrato, pues no existió el consentimiento previo otorgado por escrito por su representada, lo que es expresamente reconocido por la contraria en la sexta página de la contestación, lo que también constituye una confesión judicial.

Indica que la prohibición convencional pactada no constituye una prohibición absoluta para gravar, enajenar o prometer enajenar la propiedad, sino que para su constitución se requería del consentimiento previo otorgado por escrito por su representada, no encontrándose en el supuesto del artículo 2415 del Código Civil, pues ésta se constituyó como garantía de su obligación de pago del precio y no de un crédito hipotecario, más aun teniendo en cuenta que a la época de la escritura de compraventa el deudor aún debía más del 85% del precio pactado en cuotas.

Afirma que estas prohibiciones han sido reconocidas por la deudora como incumplidas accediendo directamente al contrato de compraventa en cuanto resguardan el crédito por el pago del precio, cuestión que no corresponde al interés general del acreedor hipotecario, hipótesis que inspira la norma del artículo 2415 del Código Civil, por lo que la cláusula de prohibición no es idéntica a la que supone esta regla legal.

2. Teoría de los actos propios

Denota que la demandada, en los acuerdos de pago celebrados, voluntariamente requirió a su representada la prórroga de plazos para



sus respectivos pagos, acordando que el pago se efectuaría con intereses, reconociendo expresamente su consentimiento válido en su aplicación al cálculo de intereses, con pleno y cabal conocimiento del supuesto vicio que ahora, con la intención de obtener un beneficio indebido, le sirve de fundamento para alegar la nulidad absoluta.

Asegura que, entonces, de conformidad con la teoría de los actos propios, no le es posible, ni permitido al demandado, desconocer o ignorar sus actos con el sólo objetivo de incumplir con sus obligaciones u obtener privilegios indebidos.

Concluye al respecto que, nadie puede ir válidamente contra sus propios actos. Y, en la especie, Agroparcels no puede ir contra sus propios actos de solicitud de prórrogas en los plazos de pago de las cuotas, pactadas voluntariamente y a su propia solicitud, con los intereses allí establecidos, los que pagó respecto del acuerdo de pago de la segunda cuota y parte del acuerdo de pago de la tercera cuota. Sostener lo contrario, sería validar su comportamiento contrario a los actos propios, fundante de su mala fe contractual.

3. Sobre la indemnización demandada

Sostiene que lo señalado por la demandada, en el sentido que su parte buscaría desconocer el efecto restitutorio de la resolución, es un error, pues no se ha solicitado la “retención” del precio pagado, sino la aplicación del artículo 1489 del Código Civil, esto es, la indemnización de perjuicios que allí se establece, según los daños experimentados producto del incumplimiento de la demandada.

Indica que se cumplen íntegramente los requisitos para el otorgamiento de la indemnización, pues la demandada ha incumplido el contrato, el incumplimiento le ha causado daños a Agrícola Rondadero, y el deudor se encuentra constituido en mora al menos desde el incumplimiento del acuerdo de pago de 12 de septiembre de 2022, o desde que se le ha reconvenido judicialmente.

Precisa que el incumplimiento de la demandada le provocó daños a su parte, porque habiendo entregado y transferido el dominio, se le privó de recibir el precio íntegro pactado; invoca el artículo 1556



del Código Civil y señala que, en cuanto al daño emergente demandado, no existe discusión entre las partes que el precio de la compraventa del inmueble fue por la suma de 71.222 UF, y habiéndose pagado por Agroparcels sólo 42.459,6 UF, este es el monto en que corresponde avaluar el perjuicio, toda vez que corresponde al menoscabo patrimonial sufrido por el demandante, y que, ciertamente es un perjuicio que se previó o pudo preverse al tiempo del contrato, ergo se encuentra comprendido en el artículo 1558 del código citado.

4. La cláusula penal y la cláusula de no enajenar son válidas

En cuanto a la cláusula penal, señala que la pactada es una moratoria pues se estableció como sanción para el caso en que el deudor retardase la obligación de pagar el precio; y que, por su parte, los intereses son toda suma que recibe o tiene derecho a recibir el acreedor por sobre el capital reajustado, según el artículo 2 de la Ley N° 18.010.

Expone que la cláusula penal y el interés se diferencian en sus fines, pues la primera constituye una sanción previamente establecida por las partes por los daños causados como consecuencia del retardo en el cumplimiento de la obligación y, el interés, es el precio que se cobra por una parte por ceder su capital a otra temporalmente.

Asegura que, entonces, la Ley N° 18.010 no es aplicable a la cláusula penal pues su artículo 26 se refiere a los saldos de precio de compraventa de bienes inmuebles, es decir, a las cuotas que se pudieren pactar, pero no a una cláusula penal. En este sentido, no hay cláusula penal enorme en los términos de la demandada.

Respecto de la prohibición de la cláusula sexta del contrato, indica que ésta es válida, en tanto si es posible enajenar el dominio, con mayor razón es posible limitarlo.

Refiere que la demandada reconoce que la regla general es que los pactos de prohibición resultan permitidos por el ordenamiento y, por tanto, generan una obligación eficaz de abstención o de no hacer



para el deudor. Vale decir, la ejecución del acto prohibido importa una infracción jurídica, aunque no afecte -como ocurre en las prohibiciones legales o judiciales- a la validez del acto, pero, sin duda, éste constituye un acto infractor de un deber contractual de abstención válidamente asumido.

Manifiesta que, en este sentido, la prohibición pactada de celebrar determinados actos mientras no se pague el saldo de precio es una obligación que no accede propiamente a la hipoteca (supuesto sobre el cual discurre el artículo 2415 del Código Civil), sino solamente en relación con la condición de acreedor que ostenta el vendedor por el saldo de precio. La prohibición recaía sobre el inmueble, más que por hipotecado, por ser el objeto de la venta mediante el pago del precio sujeto a plazo.

Agrega que, además, existe un interés legítimo en prohibir la enajenación (causa lícita), pues a la época de la escritura de compraventa y tradición del inmueble el deudor debía más del 85% del precio, es decir, más de 60.000 UF, y por tanto la enajenación o constitución de hipotecas en favor de terceros podría constituir un grave perjuicio para su parte en el caso del no pago del saldo de precio.

Hace presente que la prohibición en ningún caso era a perpetuidad, sino mientras la demandada pagaba la totalidad del precio, sólo como una fiel garantía de su cumplimiento; además, no era una prohibición absoluta, sino que estableció una condición para el deudor en cuanto solicitar el consentimiento escrito de Agrícola Rondadero, razón por la cual no es nula absolutamente.

5. De la compatibilidad de la cláusula penal con la acción resolutoria

Expone que la retroactividad como efecto propio de la acción resolutoria demandada no es un efecto absoluto, sino que es la mejor forma de tutelar al contratante diligente frente al incumplimiento contractual de la contraria; y que, en este sentido, sostener que una vez declarada la resolución se extingue la cláusula penal moratoria,



como efecto de su accesoriedad, es tan absurdo como sostener que con ella también se extinguen cláusulas como las compromisorias o las de competencia judicial.

Indica que, así, por la declaración de resolución no desaparece el incumplimiento de la obligación, aun tratándose de una cláusula penal moratoria, ya que su incumplimiento es anterior a la resolución, siendo éstas completamente compatibles.

6. Respecto a la excepción de falta de legitimación pasiva

Señala que, conforme con el artículo 2434 del Código Civil, la hipoteca se extingue por el evento de la condición resolutoria, según las reglas generales; y asegura que, entonces, es una norma de orden público que prescribe que por el efecto de la resolución se extingue la hipoteca, en este caso, las más de ochenta hipotecas constituidas, *ipso facto* y sin necesidad de demanda y requerir a los otros acreedores hipotecarios.

Hace presente que sólo corresponde emplazar, y hacerlo de reivindicación, cuando se trata de terceros adquirentes del dominio, pero no contra quienes aparezcan como titulares de otros derechos reales que, como la hipoteca, se extinguen por el sólo ministerio de la ley conforme a los artículos 2434 inciso 2º y 1491 ambos del Código Civil, porque la condición resolutoria constaba en el título inscrito u otorgado por escritura pública.

Agrega que, en estos casos, basta para que opere este efecto extintivo y cancelatorio de la inscripción conservatoria, el emplazamiento de la demandada que constituyó el gravamen, con infracción del contrato de compraventa que se resuelve y, en cuya virtud, constituyó las hipotecas. Resuelto el título de dominio, se resuelve también o extinguen los derechos constituidos que suponen el dominio del constituyente.

Afirma que, entonces, no cabe contra esos terceros reivindicar, bastando que a éstos se les notifique la orden de alzamiento o cancelación de la inscripción hipotecaria a la ejecución de la sentencia mediante el procedimiento previsto en el artículo 234 inciso 2º del



Código de Procedimiento Civil, bastando que estos terceros sean emplazados en la ejecución de la sentencia, especialmente cuando esos terceros, acreedores hipotecarios, perfectamente supieron y aceptaron que el deudor constituyente de la hipoteca tenía sobre el inmueble sólo un derecho sujeto a condición extintiva y que, por tanto, era un dominio resoluble si se declaraba.

Explica que, además, la extinción de las hipotecas y correspondiente cancelación de las inscripciones hipotecarias no es una acción independiente y distinta de la acción resolutoria del contrato de compraventa. Es solo un simple efecto o consecuencia de la resolución del contrato y del efecto retroactivo con que esta ineficacia opera. Entre tales efectos de toda condición resolutoria cumplida está la extinción de todos los derechos constituidos en favor de terceros en el tiempo intermedio, supuesto que el evento de la condición constara en el título inscrito u otorgado por escritura pública como lo explicitan los artículos 1491 y 2434 inciso 2º del Código Civil.

Señala que, en el presente caso, la condición extintiva era la condición resolutoria tácita del artículo 1489 del Código Civil, a partir del hecho de estar pendiente el pago total y oportuno del precio por la compradora, según reza la cláusula correspondiente y que importa constancia suficiente de existir una condición resolutoria. Este precepto no exige demandar ni emplazar de reivindicación a los terceros. Tampoco, mediante la simple petición cancelatoria, se pretende la nulidad o inoponibilidad de la hipoteca. Simplemente se solicita el efecto propio asociado a la resolución del contrato de compraventa que sirvió de título adquisitivo al constituyente de ese gravamen.

Concluye al respecto que, en este sentido, conforme la acción resolutoria, la hipoteca no es declarada inoponible, ni resuelta, sino que se extingue o desaparece por haberse resuelto o extinguido el derecho del constituyente.

7. La demandada no opuso la excepción del artículo 1552 del Código Civil



Por último, indica que, si bien Agroparcels intenta culpar a su parte de algún tipo de incumplimiento, no opuso la excepción de contrato no cumplido que le permitiría haber probado tal hecho. En aras a que el mérito de las argumentaciones y de la controversia, los cuales ya se encuentran establecidos con la demanda y la contestación, no se podrá agregar nueva excepción o defensa.

En el otrosí de su presentación, **contesta las demandas reconventionales** solicitando su rechazo, en base a los siguientes antecedentes.

I. PRIMERA DEMANDA RECONVENCIONAL DE REBAJA DE INTERESES

1. La cláusula penal no se equipara al concepto de interés

Reitera lo expuesto en la réplica de la demanda principal; y precisa que la cláusula penal estipulada en el contrato no contraviene la normativa de la Ley 18.010 por ser una estipulación claramente punitiva e indemnizatoria, diversa a los intereses.

2. Teoría de los actos propios y el principio de buena fe

Expone que, conforme a la teoría de los actos propios, debe exigirse a las partes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, desestimando toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que -merced a tales actos anteriores- se ha suscitado en otro sujeto; y que la justificación de esto se encuentra, no solo en la buena fe, sino también en la seguridad jurídica que se encontraría gravemente resentidas si pudiera lograr tutela judicial la conducta de quien traba una relación jurídica con otro y luego procura cancelar parcialmente sus consecuencias para aumentar su provecho.

Indica que, en el presente caso, la demandada voluntariamente requirió a su parte prórrogas de plazos en los dos acuerdos de pago suscritos, acordando que el pago se efectuaría con intereses, reconociendo expresamente su consentimiento válido en su aplicación al cálculo de intereses, con pleno y cabal conocimiento del supuesto



vicio que ahora, con la intención de obtener un beneficio indebido, le sirve de fundamento para alegar la nulidad absoluta.

Asegura que, entonces, nadie puede ir válidamente contra sus propios actos. Y, en la especie, Agroparcels no puede ir contra sus propios actos de solicitud de prórrogas en los plazos de pago de las cuotas, pactadas voluntariamente y a su propia solicitud, con los intereses allí establecidos, los que pagó respecto del acuerdo de pago de la segunda cuota y parte del acuerdo de pago de la tercera cuota. Sostener lo contrario, sería validar su comportamiento contrario a los actos propios, fundante de su mala fe contractual.

Por último, agrega que nada debe restituirse a la contraria por concepto de intereses pactados y pagados a su representada, pues además aquello constituiría su enriquecimiento sin causa.

II. SEGUNDA DEMANDA RECONVENCIONAL DE NULIDAD

1. Excepción de falta de legitimación activa

Invoca el artículo 1683 del Código Civil, y opone la excepción de falta de legitimación activa de Agroparcels para ejercer la acción de nulidad absoluta respecto de la cláusula sexta del contrato, por cuanto concurrió al otorgamiento de la compraventa sabiendo, o a lo menos debiendo saber, que ésta se encontraba supuestamente viciada, de modo que, por aplicación de dicha disposición, le está vedado accionar de nulidad.

Al respecto, denota que la demandada mantiene un giro inmobiliario hace años por la cual compra lotes o terrenos para luego subdividirlos y venderlos a terceros, por lo que no podía menos que saber el vicio que hoy alega, pues la contratación con su representada es parte de la actividad que generalmente realiza en atención a su rubro.

Añade que tanto el giro inmobiliario de la sociedad demandada y también el de su representante legal, don Francisco Castro Tapia, que han tenido más de diez proyectos inmobiliarios a lo largo del país que demuestra ser experimentado en el giro, así como también en la



número 1018 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2022.

2. Incumplimiento del pago del precio

Afirma que el primer pago por UF 10.683,3 fue realizado por la demandada en el acto de la suscripción del contrato; mientras que, respecto de las cuotas segunda y tercera, la compradora solicitó una prórroga por encontrarse con problemas de solvencia, lo cual fue aceptado y por lo que se celebraron dos modificaciones, de la siguiente forma.

i) Acuerdo de pago de 9 de mayo de 2022:

Explica que, respecto de la segunda cuota de UF 10.683,3 que debía pagarse el 7 de mayo de 2022, las partes acordaron una nueva fecha y condiciones:

- El pago debía hacerse entre los días 23 y 27 de mayo de 2022.
- Al monto de la cuota se agregó un interés equivalente al 50% de aquel devengado conforme a la cláusula décima del contrato, es decir, un 0,25% de la cuota por cada día corrido que transcurriera entre el 7 de mayo de 2022 y hasta el día efectivo del pago.

Sostiene que el 27 de mayo de 2022, la demandada pagó la suma de UF 10.683, equivalentes a \$348.343.312; más \$16.546.307, por el interés pactado en el acuerdo de prórroga, todo según se dejó constancia en un acta.

ii) Acuerdo de pago de 27 de julio de 2022:

Señala que, respecto de la tercera cuota por UF 21.366,6 que debía pagarse el 27 de julio de 2022, las partes acordaron una nueva fecha y condiciones:

- Un primer pago por UF 5.992, equivalente a \$200.000.000, para ese mismo día.
- Un segundo pago fijado para el 12 de septiembre de 2022, por UF 15.374,6, más un interés equivalente al 65% de aquel



suscripción de contratos, que a propósito del presente contrato de compraventa, suscribió más de 80 contratos de promesa e hipotecó también la propiedad en la misma cantidad de veces, situación que hace presumir que tiene un equipo jurídico que los asesora en este ámbito, por el cual ahora no puede pretender pedir la nulidad absoluta de la compraventa a la que concurrió a su suscripción.

2. Validez de la cláusula convencional de prohibición

Sostiene que la cláusula sexta del contrato no es nula porque no contraviene el artículo 2415 del Código Civil desde que no pretende imponer una prohibición absoluta a la compradora para enajenar y gravar el inmueble, pues ésta podía hacerlo si solicitaba la autorización de su parte, resultando así que la estipulación no implica rigurosamente una prohibición sino sólo la exigencia de cumplir con la formalidad de autorización para celebrar tales actos.

Señala que, de este modo, las normas invocadas en la demanda reconvenzional no resultan pertinentes ni atingentes a los presentes autos por su claro carácter prohibitivo que significa impedir la realización de un acto en todo caso, bajo cualquier respecto o circunstancia. Pero en el presente caso, la situación es distinta porque Agroparcels pudo efectuar eficazmente el acto, actuando con la autorización de Agrícola Rondadero.

Hace presente que la regla del artículo 2415 del Código Civil no es absoluta y total en términos de privar de todo valor a una estipulación que es normalmente válida y cuya inspiración es favorecer la libre circulación de los bienes raíces, pero de ningún modo excusar una situación de claro incumplimiento de una obligación válida contraída en virtud de un pacto convencional.

Añade que, en este sentido, la demandante reconvenzional reconoce que la regla general es que los pactos de prohibición resultan permitidos por el ordenamiento y, por tanto, generan una obligación eficaz de abstención o de no hacer para el deudor. Vale decir, la ejecución del acto prohibido importa una infracción jurídica, aunque no afecte -como ocurre en las prohibiciones legales o



judiciales- a la validez del acto contraventor, pero, sin duda, éste constituye un acto infractor de un deber contractual de abstención válidamente asumido y, por tanto, el dueño que enajena o grava no queda excusado de la imputación de haber incurrido en una clara vulneración de la obligación de no hacer que voluntariamente contrajo.

Indica que, además, la prohibición pactada de celebrar determinados actos mientras no se pague el saldo de precio es una obligación que no accede propiamente a la hipoteca (supuesto sobre el cual discurre el artículo 2415), sino solamente en relación con la condición de acreedor que ostenta el vendedor por el saldo de precio. La prohibición recaía sobre el inmueble, más que por hipotecado, por ser el objeto de la venta mediante el pago del precio sujeto a plazo.

Con fecha 19 de mayo de 2023, **la demandada evacúa la dúplica de la acción principal**, en los siguientes términos.

1. Sobre la supuesta confesión de su parte

Refiere que la actora señala en su réplica que su parte habría confesado el hecho del incumplimiento de la obligación de pagar el precio emanada del contrato de compraventa, y también el incumplimiento de la cláusula sexta del contrato. Sin embargo, ello no es sino un análisis parcial de los hechos objeto de las demandas.

Precisa que en el presente caso no puede imputarse culpa a su representada, pues la obligación de pagar el precio adolecía de un vicio que autoriza a la disminución del interés penal pactado, mientras que la prohibición de gravar o enajenar adolece de objeto ilícito por tratarse de un acto prohibido por ley.

Asegura que, en consecuencia, no puede desprenderse de lo expuesto por su parte que existió un incumplimiento sin más, especialmente considerando que dicha circunstancia no es sostenida por su parte en ninguna parte de su escrito de contestación o demanda reconvencional, por lo que se deberá fallar las acciones deducidas tras un análisis de si efectivamente se configuran los presupuestos de las demandas ejercidas.

2. Agroparcels no ha ido contra su acto propio



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WLPXXSXXRDT

Sostiene que los acuerdos de pago suscritos no son una manifestación de la teoría de los actos propios, por cuanto el pago efectuado por su parte, las solicitudes de prórrogas o cualquier otra circunstancia constituye un acto propio del que no sería lícito desprenderse en esta instancia, toda vez que dicho comportamiento no podría haber generado una expectativa legítima en la contraria, ya que el interés pactado es superior al máximo que la ley permite estipular, cuestión que el ordenamiento jurídico no puede en ningún caso aceptar.

Agrega que, ni siquiera el pago de las cuotas segunda y tercera podría considerarse como un acto propio contrario a la alegación relativa al interés pactado, pues es la propia ley –inciso segundo del artículo 8 de la Ley 18.010– la que ha previsto la situación de que el deudor haya pagado parte de la obligación y el interés que supera el máximo que es permitido estipular, ordenando que en tal caso el exceso pagado sea restituido debidamente reajustado.

3. Sobre la acción de indemnización de perjuicios

Reitera que lo solicitado por la actora es retener lo pagado por su parte, incluso en el evento de declararse la resolución, lo que no solo es contrario al texto expreso del artículo 1487 del Código Civil, sino que, de concederse, generaría además un enriquecimiento sin causa.

Expone que, si se declara la resolución de un contrato, las partes deben restituirse lo que han recibido en virtud del mismo, volviendo al estado anterior a su celebración. Tratándose de un contrato de compraventa, ello implica la restitución de la cosa por parte del comprador y la restitución del precio por parte del vendedor, sin que sea lícito para ninguno de ellos retener lo dado o pagado. Otra cosa distinta es que, producto de dicha resolución y del incumplimiento que le dio origen, se generen eventuales perjuicios para el contratante diligente, pero la existencia, naturaleza y monto de los mismos debe ser probada por quien los alega, no siendo admisible señalar simplemente que los perjuicios ascienden al monto pagado en virtud del contrato.



Agrega que los perjuicios pedidos conjuntamente con la resolución nunca pueden consistir en la prestación del contrato resuelto, pues ello significaría a decir que el cumplimiento forzado de la obligación y su resolución son una sola y misma cosa.

Denota que, por lo demás, la demandante postula que en caso de existir incumplimiento parcial de la obligación de pagar el precio en el caso de un contrato de compraventa, el perjuicio ocasionado por el incumplimiento sería precisamente la parte del precio pagada; ello implica afirmar el absurdo que mientras mayor sea el porcentaje del precio pagado –lo que implica un incumplimiento de menor entidad–, el “perjuicio” sería mayor; y, a la inversa, mientras menos precio se hubiere pagado –un incumplimiento más grave– el “perjuicio” sería menor.

4. Sobre la supuesta validez de la cláusula penal y de la prohibición de enajenar o gravar

En cuanto a la cláusula penal, indica que su parte no ha confundido la cláusula penal y los intereses, sino que lo que se plantea es que a los saldos de precio pactado les rige lo dispuesto en los artículos 2º, 8º y 10 de la Ley 18.010, tal como lo dispone su artículo 26.

Afirma que, entonces, si la obligación de su parte corresponde a un saldo de precio por compraventa, se aplica a dichos saldos de precio el concepto de interés del artículo 2º de la Ley 18.010.

Respecto de la prohibición de enajenar o gravar, señala que si bien su parte reconoce que las cláusulas de no enajenar por regla general son válidas, no puede llegarse a la misma conclusión en aquellos casos en que la ley expresamente ha prohibido que se pacten, como acontece en el artículo 2415 del Código Civil.

5. Sobre la supuesta compatibilidad de la resolución con la cláusula penal moratoria

Explica que lo señalado por la actora no desvirtúa lo expuesto en el escrito de contestación, pues si bien el efecto extintivo de la resolución encuentra excepciones en materias tales como la cláusula



compromisoria o una cláusula penal compensatoria, no puede predicarse lo mismo de una cláusula penal moratoria, como lo es la pactada en el contrato de marras.

Señala que el incumplimiento atrasado de la obligación supone necesariamente que ésta aún puede cumplirse, ya que de lo contrario se devengaría eternamente hacia el futuro. Por ello, no existe modo alguno, desde una perspectiva lógica y jurídica, de sostener que existe compatibilidad entre ambas instituciones.

6. Sobre la excepción de falta de legitimación pasiva

Afirma que no es efectivo lo expuesto por la demandante en relación a que las hipotecas se extinguirían por el solo ministerio de la ley debido a la resolución.

Precisa que, en primer lugar, dichas hipotecas no se encuentran sujetas a condición resolutoria alguna, por lo que no se comunica la resolución pedida en estos autos a ellas por ese solo hecho. Y, en segundo lugar, incluso si se sostiene que la resolución del contrato produce de pleno derecho la resolución de los gravámenes, el argumento de falta de legitimación pasiva se basa en el hecho de que no será posible acoger la demanda deducida en aquella parte que solicita la cancelación de las hipotecas sin emplazar previamente, en el juicio de resolución, a los titulares de las mismas.

Hace presente que lo anterior sería equivalente a sostener que si lo que se pide es la restitución de una cosa cuyo dominio paso a un tercero en virtud de una resolución judicialmente declarada no sería necesario reivindicar dicha cosa, sino que bastaría con exigir el cumplimiento del fallo a dicho tercero, cuestión que va contra las normas mínimas de debido proceso y bilateralidad de la audiencia, según se ha expuesto en la contestación de la demanda.

Agrega que tampoco puede soslayarse el hecho de que la sentencia que se dicte en el presente juicio sólo será vinculante para las partes que hayan intervenido en el mismo, por lo que no sería lícito, como lo pretende la demandante, intentar hacer oponible el fallo a terceros por medio de su simple notificación en sede de



cumplimiento. Aceptar lo anterior sería desconocer el efecto relativo de las sentencias judiciales mediante la extinción de un derecho de un tercero ajeno a la relación procesal.

7. Sobre la no oposición de la excepción de contrato no cumplido

Aclara que lo señalado por su parte se limita a desvirtuar uno de los presupuestos de la acción resolutoria ejercida, consistente en que la parte que solicita la resolución debe haber cumplido a su vez, de buena fe, las obligaciones que el contrato le imponía.

En el otrosí de su presentación, **evacúa la réplica de las demandas reconventionales** reiterando los mismos argumentos expuestos en dichas demandas, y agregando -en relación con la excepción de falta de legitimidad pasiva opuesta respecto de la acción de nulidad absoluta- que si bien es cierto que su parte es una sociedad dedicada al negocio inmobiliario; sus representantes no tenían conocimiento real y efectivo de que la cláusula cuya nulidad se solicita era una prohibida por ley, cuestión que resulta fundamental para que pueda configurarse el supuesto del artículo 1683 del Código Civil, no siendo suficiente para ello la simple ficción legal de que la ley es conocida por todos.

Con fecha 8 de junio de 2023, **la demandada reconventional evacúa la réplica reconventional** en los siguientes términos.

1. Es insostenible que la demandada alegue desconocimiento de una norma legal

En cuanto a lo expuesto por Agroparcelas en el sentido que los representantes de la sociedad no tenían conocimiento real y efectivo que la cláusula de prohibición de enajenar o gravar era – supuestamente - prohibida por la ley, indica que ello no tiene sustento legal ni fáctico, toda vez que bien sabido es que la ley se presume conocida por todos conforme el artículo 7° del Código Civil.

Agrega que lo anterior cobra especial relevancia tratándose de una sociedad inmobiliaria que lleva a cabo cuantiosos e innumerables



negocios de compraventa mediante la institución del mutuo hipotecario, resultando esta actividad en una habitual de Agroparcelas.

2. La cláusula penal no constituye interés

Denota que Agroparcelas, en su réplica reconvenzional, contradice todo lo que sostuvo durante sus escritos de contestación principal y demanda reconvenzional, esto es, que la cláusula penal constituiría interés, cambiando ahora -luego de advertido el grave error conceptual en el que incurre y que funda su débil posición- que lo que sí habría dicho es que *“a los saldos de precios pactado les rige lo dispuesto en los artículos 2°, 8° y 10 de la Ley 18.010”*. Siendo esto último lo correcto, tal como se dispuso en la contestación reconvenzional.

Indica que, entonces, la Ley 18.010 aplica solo al saldo de precio de compraventa de bienes muebles o inmuebles, pero en ningún caso para la cláusula penal.

Agrega que la pena o multa por atrasos no es una suma de dinero que se deba o a la que tenga derecho a recibir el acreedor a todo evento; sino que ella es eventual y excepcional, por lo que no es asimilable a lo debido por saldo de precio, pues en condiciones ordinarias no corresponde al acreedor percibir valores por penas o multas. El saldo de precio es una obligación distinta, con causa en la compraventa; la multa en cambio, es una indemnización con causa en el incumplimiento y no constituye un efecto propio de la compraventa.

3. De la validez y eficacia de la cláusula convencional de no enajenar, gravar y prometer enajenar

Expone que el artículo 2415 del Código Civil no contiene ninguna declaración de nulidad de la estipulación de no enajenar ni ha expresado que ella no valdría o no produciría efecto alguno. Es decir, no hace ilícito o anulable el gravamen constituido en infracción de la prohibición convencional y ello permite sostener que aquella cláusula surte efectos como obligación de no hacer que es.

Indica que el precepto no contiene, de ningún modo, una regla prohibitiva que impida en todo caso y bajo cualquier respecto convenir



la prohibición y sólo limita su efecto principal ya que, sin ninguna duda, por ese pacto se genera un efecto obligacional, surge una obligación de no hacer que es válida en cuanto tal, esto es, si es infringida, se resuelva en la de indemnizar perjuicios.

Con fecha 18 de julio de 2023, se llevó a efecto la **audiencia de conciliación** con la asistencia de ambas partes, sin producirse acuerdo.

Con fecha 9 de agosto de 2023, **se recibió la causa a prueba.**

Con fecha 19 de agosto de 2024, **se citó a las partes para oír sentencia.**

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LAS TACHAS DE TESTIGOS:

PRIMERO: Que, en la audiencia de folio 84, la demandada tachó al testigo don Francisco Alul González por la causal de inhabilidad del artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en base a que el testigo tiene algún grado de dependencia y habitualidad de los servicios que presta a la demandante, dado que los realiza hace más de cuatro años y recibe una remuneración.

SEGUNDO: Que la parte demandante solicitó el rechazo de la tacha por cuanto no existe relación laboral con el testigo, sino que sólo se trata de servicios esporádicos pagados con boleta de honorarios.

TERCERO: Que, según lo expuesto por el propio testigo, presta servicios profesionales en forma esporádica a la actora a cambio del pago de honorarios.

Así, debe tenerse en cuenta que de conformidad al artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, son inhábiles para declarar en juicio "*los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio*", de modo tal que, al tratarse de un contrato de honorarios, no existe un vínculo de dependencia, ni subordinación, entre el testigo y la parte demandante, lo cual impide que se configure la tacha, la que será desestimada.

Al respecto, es necesario considerar que la causal requiere la existencia de un vínculo de dependencia, cuestión que está



intrínsecamente relacionada con el concepto de subordinación presente en la legislación laboral; luego, la dependencia implica una jerarquización y una relación de subordinación, lo que no se presenta en el contrato de honorarios en que existe equivalencia de las prestaciones y una relación de coordinación, y de carácter comercial.

CUARTO: Que, en la audiencia de folio 85, la demandada tachó a la testigo doña Luciana Valencia Doberti en base a la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, basada en que ésta tiene un interés en el resultado del juicio ya que ha trabajado por más de diez años en el mismo estudio jurídico donde trabajan los abogados de la demandante; lo cual es relevante porque los servicios legales son actividades remuneradas que benefician a los asociados de un estudio y que generalmente traen consigo premios en caso de triunfos en procesos judiciales.

QUINTO: Que la parte demandante solicita el rechazo de la tacha en atención a que la testigo, al momento de su declaración, ya no tiene relación con la firma Moraga y Cía. que patrocina este juicio, ni con Agrícola Rondadero, por lo cual no tiene ningún tipo de interés, ni siquiera indirecto, por evidentemente carecer de alguna relación con los intervinientes antes señalados.

SEXTO: Que la tacha habrá de ser rechazada, porque este tribunal estima que el hecho de que la testigo trabajó en el estudio jurídico que patrocina a la demandante, no acredita que pueda tener un interés pecuniario –directo o indirecto– en el resultado del juicio, no concurriendo los presupuestos necesarios para que se configure la causal de inhabilidad prevista en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil.

Así, es relevante destacar que, si bien la testigo fue trabajadora del mencionado estudio, dicha relación laboral había terminado con anterioridad a su declaración, por lo cual no se vislumbra cómo podría interesarle el resultado del presente juicio.

SÉPTIMO: Que en la audiencia de folio 88, la parte demandante tachó al testigo don José Morán Farfán por la causal del artículo 358



Nº5 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto tiene una relación de naturaleza laboral con Inmobiliaria Costa el Sol.

OCTAVO: Que, al evacuar el traslado, la demandada solicitó el rechazo de la tachadura en base a que el testigo viene a declarar respecto de un punto de prueba para cuyo conocimiento se requiere de acceso al inmueble objeto de la compraventa de autos, por lo que sólo puede ser conocido por el dueño de dicho inmueble, sus dependientes o personeros.

Además, indica que, tal como han señalado fallos de los tribunales superiores de justicia, la actual legislación en materia laboral ofrece una protección suficiente para que los testigos que sean empleados o dependientes puedan declarar de forma verídica e imparcial sin temor a represalias por este hecho.

NOVENO: Que, sin perjuicio de constar de las respuestas entregadas por el testigo que es trabajador de la parte que lo presenta, no es menos cierto que el conocimiento de los hechos materia del juicio, en consideración al cargo que ostenta, es directo, por lo que su testimonio debería ser recibido y no desechado en forma previa, antes del análisis del fondo del asunto en cuestión. Asimismo, y siguiendo una línea jurisprudencial, los trabajadores cuentan con mecanismos de protección que les aseguran la estabilidad en el empleo, por lo que pueden declarar libremente en juicios frente a su empleador, razones que conllevarán al rechazo de la tachadura en cuestión.

DÉCIMO: Que en la audiencia de folio 142, la parte demandante tachó al testigo don Alexander Alavi Pérez por las inhabilidades contempladas en los numerales 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto a la primera causal invocada, señala que el testigo tiene una relación de naturaleza laboral con Inmobiliaria Costa el Sol.

Respecto de la segunda, expone que al prestar servicios bajo la relación laboral de forma habitual desde el año 2022, es de toda lógica presumir que el testigo seguirá prestando sus servicios hacia el futuro percibiendo su contraprestación pecuniaria en forma de remuneración



devengado conforme a la cláusula décima del contrato, es decir, un 0,325% de la cuota por cada día corrido que transcurriera entre el 27 de julio de 2022 y hasta el día efectivo del pago.

- Se estableció que, en caso de no cumplirse con el pago en la nueva fecha, se aplicarían las reglas generales por incumplimiento pactadas en la cláusula décima del contrato.

Hace presente que el 27 de mayo de 2022 (sic), la demandada pagó la suma de UF 5.992, equivalentes a \$200.000.000, según se dejó constancia en un acta; sin embargo, el segundo pago fijado para el 12 de septiembre de 2022, no lo realizó, constituyéndose en mora conforme a los artículos 1551 N°1 y 1873 del Código Civil.

Añade que, asimismo, la cuarta cuota fijada para el 31 de octubre de 2022 por UF 28.488,8 tampoco fue pagada por la demandada; y que, esporádicamente y en fechas unilateralmente impuestas, la demandada realizó abonos parciales, ascendiendo finalmente el capital adeudado a UF 42.364,28, considerándose sólo capital e intereses pactados para la tercera cuota pendiente.

3. Incumplimiento de la prohibición de gravar o prometer enajenar

Expone que, como se señaló previamente, en la cláusula sexta del contrato la demandada se obligó a no gravar ni prometer enajenar la propiedad correspondiente al Lote A2 objeto de la compraventa; y sostiene que esta prohibición fue incumplida.

Detalla que, según consta en el certificado de hipotecas y gravámenes del inmueble, la demandada lo ha hipotecado en más de ochenta oportunidades, estableciendo distintos acreedores que permiten presumir serían potenciales compradores o promitentes compradores de un proyecto de parcelación, usando el mecanismo instrumental de la hipoteca para recibir el pago por adelantado por la porción de los inmuebles que se pretendería enajenar en el futuro.



mensual, retribución que en el futuro podría verse afectada en caso de que la inmobiliaria perdiera la presente demanda.

UNDÉCIMO: Que, al evacuar el traslado, la demandada solicitó el rechazo de las tachas, en base a los siguientes argumentos.

En cuanto a la primera causal, reitera los mismos antecedentes expuestos respecto del testigo don José Morán Farfán en el considerando octavo.

Respecto de la segunda, señala que en ningún caso aparece que el testigo tenga algún interés directo o indirecto y de carácter pecuniario en el resultado del juicio, cuestión que la norma exige expresamente. Asimismo, de lo señalado por el testigo tampoco se desprende que su relación laboral pudiera verse afectada debido a lo que se resuelva en el presente juicio por lo que su continuidad laboral es un asunto que no tiene relación.

DUODÉCIMO: Que, en cuanto a la tacha deducida en conformidad con el artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil, ésta será de inmediato desestimada en base a los fundamentos ya expuestos en el considerando noveno, al presentarse la misma situación ya revisada respecto de don José Morán Farfán.

En relación con la tacha fundada en el artículo 358 N° 6 del mismo código, debe tenerse en cuenta que para configurarla es necesario que el interés que posea el testigo sea de un carácter pecuniario o económico en el resultado del juicio, situación que atendido lo depuesto por él mismo, al tenor de las preguntas de tacha, no se contempla. De hecho, al ser preguntado el testigo si tiene algún interés en el presente juicio, éste respondió en forma negativa.

II. EN CUANTO A LA ACCIÓN PRINCIPAL:

DÉCIMO TERCERO: Que Agrícola Rondadero Limitada deduce demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Costa del Sol SpA (actualmente, Agroparcelas Chile SpA), ya individualizadas, en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho señalados en lo expositivo de la presente sentencia.



DÉCIMO CUARTO: Que la demandada contestó la demanda solicitando su rechazo, en los términos señalados también en lo expositivo de la presente sentencia.

DÉCIMO QUINTO: Que se recibió la causa a prueba, y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1. Estipulaciones del contrato de compraventa y de los acuerdos de pago complementarios descritos en el libelo pretensor. Obligaciones contraídas por las partes.

2. Monto total pagado por la demandada principal a la demandante principal por concepto de precio e intereses.

3. Gravámenes ilícitamente celebrados por la demandada principal sobre el inmueble sub lite.

4. Efectividad que los intereses pactados exceden el máximo convencional vigente a la fecha de la respectiva convención.

5. Efectividad que la prohibición pactada en la cláusula sexta del contrato es nula. Hechos y circunstancias.

6. Efectividad que la demandante principal ha ocupado y ejecutado obras en el inmueble de la demandada principal sin su consentimiento.

7. Efectividad que la demandante principal ha sufrido perjuicios como consecuencia del incumplimiento de la demandada principal. En la afirmativa, naturaleza y monto de los perjuicios.

8. Relación de causalidad entre el incumplimiento de la demandada principal y los perjuicios demandados.

DÉCIMO SEXTO: Que la parte demandante rindió la siguiente prueba documental:

En el folio 1:

1. Escritura pública de compraventa suscrita el 9 de marzo de 2022, por Agrícola Rondadero Limitada e Inmobiliaria Costa del Sol SpA.

2. Inscripción de fojas 1398 número 1507, del Registro de Propiedad del año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.



3. Certificado de hipotecas y gravámenes emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Rengo con fecha 12 de enero de 2023, respecto del inmueble consistente en el Lote A-2, resultante de la subdivisión del resto del predio agrícola denominado Hijueta Segunda, que era parte del fundo Los Quillayes, de la comuna de Requínoa (y actualizado al 30 de noviembre de 2023, en el folio 57).

En el folio 56:

4. Acuerdos de pago celebrados el 9 de mayo y 27 de julio de 2022, por Agrícola Rondadero Limitada e Inmobiliaria Costa del Sol SpA.

5. Actas de pago suscritas entre las mismas partes con fechas 27 de mayo y 27 de julio de 2022.

6. Cinco comprobantes de depósito realizados entre los días 4 de noviembre y 23 de diciembre de 2022, a la cuenta bancaria de Agrícola Rondadero Limitada.

7. Impresiones obtenidas desde la página web de Inmobiliaria Costa del Sol, con fecha 9 de noviembre de 2023, correspondientes a las secciones “Lanzamientos” y “Fundo Los Quillayes”.

8. Folleto y plano de lotes que componen el proyecto Fundo Los Quillayes, de Inmobiliaria Costa del Sol.

9. Captura de pantalla realizada con fecha 21 de febrero de 2023, de la página web de Inmobiliaria Costa del Sol, correspondiente a Tour Virtual del Fundo Los Quillayes de Requínoa.

10. Cadena de correos electrónicos entre don Francisco Castro de Inmobiliaria Costa del Sol, don Claudio Forno de Agrícola Rondadero y otros, entre el 6 y 13 de mayo de 2022, bajo el asunto “Fundo los quillayes”.

11. Cadena de correos electrónicos entre doña Luciana Valencia de Moraga & Cía. Abogados, don Claudio Forno de Agrícola Rondadero, doña María Marín de Inmobiliaria Costa del Sol, y otros, entre el 25 y 30 de mayo de 2022, bajo el asunto “Acta de Pago”.

12. Cadena de correos electrónicos entre doña Stephanie Fischer de Moraga & Cía. Abogados y doña María Marín de



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WLPXXSXXRDT

Inmobiliaria Costa del Sol, entre el 26 de y 27 de julio de 2022, bajo el asunto “Acuerdo de pago cuota N°3 – Rondadero y Costa del Sol”.

13. Cadena de correos electrónicos entre doña María Marín de Inmobiliaria Costa del Sol y doña Stephanie Fischer de Moraga & Cía. Abogados, entre el 22 y 30 de noviembre de 2022, bajo el asunto “Acuerdo de Pago”.

En el folio 57:

14. Escritura pública de rectificación de contrato de compraventa suscrita el 22 de marzo de 2022, por Agrícola Rondadero Limitada e Inmobiliaria Costa del Sol SpA.

15. Inscripción de fojas 279 número 280, del Registro de Propiedad de Aguas del año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

16. Inscripción de fojas 737 número 627, del Registro de Hipotecas del año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

En el folio 58:

17. Veintiún contratos de promesa de compraventa celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA entre febrero y abril del año 2022.

18. Veintiún inscripciones de contratos de hipotecas celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA, realizadas en el Registro de Hipotecas del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

En el folio 59:

19. Veinticuatro contratos de promesa de compraventa celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA entre febrero y abril del año 2022.

20. Veinticuatro inscripciones de contratos de hipotecas celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA, realizadas en el Registro de Hipotecas del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

En el folio 60:



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WLPXXSXXRDT

21. Veinticuatro contratos de promesa de compraventa celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA entre febrero y julio del año 2022.

22. Veinticuatro inscripciones de contratos de hipotecas celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA, realizadas en el Registro de Hipotecas del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

En el folio 61:

23. Doce contratos de promesa de compraventa celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA entre junio y septiembre de 2022, y un contrato de cesión de derechos de promesa suscrito en mayo de 2022.

24. Trece inscripciones de contratos de hipotecas celebrados por Inmobiliaria Costa del Sol SpA, realizadas en el Registro de Hipotecas del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

En el folio 63:

25. Informe elaborado por don José Fernando Díaz Calderón, contador auditor (sin fecha).

En el folio 74:

26. Informe titulado “Resolución de contrato con cláusula penal y de prohibición de enajenar, prometer enajenar y gravar”, elaborado por el abogado don Álvaro Quintanilla Pérez en octubre de 2023.

En el folio 80:

27. Cuadro resumen de hipotecas constituidas por Inmobiliaria Costa del Sol durante el año 2022.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, además, según lo requerido por la parte demandante en el folio 83, se recibieron los siguientes oficios:

1. A folio 128, informó el Servicio Agrícola y Ganadero de Chile (SAG) con fecha 30 de enero de 2024, acerca de la subdivisión del Lote A-2, parte del Fundo Los Quillayes de la comuna de Requínoa, solicitada por Inmobiliaria Costa del Sol.

2. A folio 150, informó el Servicio de Impuestos Internos con fecha 3 de abril de 2024, acerca de la asignación de roles individuales



de predios subdivididos correspondientes al Lote A-2, parte del Fundo Los Quillayes de la comuna de Requínoa.

DÉCIMO OCTAVO: Que, la demandante rindió también prueba testimonial consistente en las declaraciones de don José Díaz Calderón, don Francisco Alul González, doña Marlene Ramírez Marín, doña Patricia Flores Ávila y doña Luciana Valencia Doberti, quienes comparecieron a las audiencias de folios 84 y 85.

DÉCIMO NOVENO: Que, por último, según lo solicitado por la demandante, compareció a absolver posiciones en representación de la demandada, don Francisco Castro Tapia, según consta en acta agregada a folio 138.

VIGÉSIMO: Que, por su parte, la demandada acompañó la siguiente prueba documental en el folio 78:

1. Escritura pública de contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de enero de 2022, entre Agrícola Rondadero Limitada e Inmobiliaria Costa del Sol SpA.

2. Escritura pública de compraventa suscrita el 9 de marzo de 2022, por Agrícola Rondadero Limitada e Inmobiliaria Costa del Sol SpA.

3. Acuerdos de pago celebrados el 9 de mayo y 27 de julio de 2022, por Agrícola Rondadero Limitada e Inmobiliaria Costa del Sol SpA.

4. Actas de pago suscritas entre las mismas partes con fechas 27 de mayo y 27 de julio de 2022.

5. Cuatro depósitos a la vista tomados en Banco Edwards a nombre de Inmobiliaria Costa del Sol SpA, entre el 9 de marzo y el 26 de julio de 2022.

6. Depósito a la vista tomado en Banco Edwards a nombre de Agrícola Rondadero Limitada, con fecha 4 de noviembre de 2022.

7. Cuatro cheques girados contra la cuenta de Inmobiliaria Costa del Sol SpA en Banco de Chile, entre el 15 de noviembre y 23 de diciembre de 2022.



8. Cinco comprobantes de depósito realizados entre los días 4 de noviembre y 23 de diciembre de 2022, a la cuenta bancaria de Agrícola Rondadero Limitada.

9. Certificados N° 2/2022, 4/2022, 5/2022 y 7/2022 emitidos por la Comisión para el Mercado Financiero entre febrero y julio de 2022.

10. Cadena de correos electrónicos entre don Francisco Castro de Inmobiliaria Costa del Sol, don Claudio Forno de Agrícola Rondadero y otros, entre el 6 y 13 de mayo de 2022, bajo el asunto “Fundo los quillayes”.

11. Cadena de correos electrónicos entre doña Luciana Valencia de Moraga & Cía. Abogados, don Claudio Forno de Agrícola Rondadero, doña María Marín de Inmobiliaria Costa del Sol, y otros, entre el 25 y 30 de mayo de 2022, bajo el asunto “Acta de Pago”.

12. Cadena de correos electrónicos entre doña María Marín de Inmobiliaria Costa del Sol, don Claudio Forno de Agrícola Rondadero, y otros, entre el 25 y 26 de julio de 2022, bajo el asunto “Acuerdo de Pago”.

13. Cadena de correos electrónicos entre doña Stephanie Fischer de Moraga & Cía. Abogados y doña María Marín de Inmobiliaria Costa del Sol, entre el 26 de y 27 de julio de 2022, bajo el asunto “Acuerdo de pago cuota N°3 – Rondadero y Costa del Sol”.

14. Correo electrónico enviado por doña Luciana Valencia de Moraga & Cía. Abogados a don Francisco Castro de Inmobiliaria Costa del Sol, con fecha 14 de septiembre de 2022, bajo el asunto “A. Rondadero_Pago Pendiente Cuota”.

15. Correo electrónico enviado por don Francisco Castro de Inmobiliaria Costa del Sol a varios destinatarios, con fecha 26 de diciembre de 2022, bajo el asunto “Pago Compraventa ICDS-Agrícola Rondadero LTDA”.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la demandada también rindió prueba testimonial consistente en las declaraciones de don José Morán Farfán



y don Alexander Alavi Pérez, quienes comparecieron a las audiencias de folios 88 y 142.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, además, la demandada requirió la absolución de posiciones de don Claudio Forno Giagnoni, representante de la actora, quien compareció a la audiencia de folio 113.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, por último, según lo solicitado por la demandada, a folio 154 emitió informe el perito contador auditor don Iván Cifuentes Concha.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, en virtud de lo reconocido tanto por la demandante como por la demandada, y según consta en la documental rendida por ambas partes, son hechos de la causa:

1. Que las partes celebraron un contrato de compraventa con fecha 9 de marzo de 2022 (documento 1 del considerando décimo sexto; y 2 del considerando vigésimo), cuyas principales estipulaciones son:

- a) Agrícola Rondadero Limitada vendió a Inmobiliaria Costa del Sol SpA (actualmente, Agroparcels Chile SpA), el inmueble consistente en el Lote A-2, que era parte del Fundo Los Quillayes, comuna de Requínoa, Región Libertador Bernardo O'Higgins; y derechos de aprovechamiento de aguas consistentes en 0,2089 partes de río de la ribera sur del Río Cachapoal (cláusulas primera y segunda de la escritura).
- b) El precio de la venta se fijó en UF 71.222, que el comprador pagaría en cuatro cuotas, de la siguiente forma: (i) UF 10.683,3, en la fecha del contrato; (ii) UF 10.683,3, el 7 de mayo de 2022; (iii) UF 21.366,6, el 27 de julio de 2022; y (iv) UF 28.488,8, el 31 de octubre de 2022. Todos los montos se pagarían mediante vale vista y según su equivalente en pesos al día de pago efectivo (cláusula tercera de la escritura).



- c) Para garantizar el pago del precio, la compradora constituyó hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del contrato, a favor de la vendedora; y, además, mientras mantuviera obligaciones pendientes, se obligó a no enajenar ni prometer la enajenación, ni a gravar en cualquier forma, el mismo inmueble, sin consentimiento previo otorgado por escrito por la vendedora (cláusula sexta de la escritura).
- d) En caso de mora en el pago del precio, el comprador se obligó a pagar una multa equivalente a 0,2% del valor de la cuota correspondiente, por cada día de atraso; la que ascendería a 0,5% de la cuota pendiente de pago por día, una vez transcurridos diez días corridos desde la fecha fijada para el pago, sin que éste se verificara (cláusula décima de la escritura).

2. Que los días 9 de mayo y 27 de julio de 2022, las partes modificaron la forma de pago del precio acordada inicialmente (documento 4 del considerando décimo sexto; y 3 del considerando vigésimo), respecto de la segunda y tercera cuota, quedando de la siguiente forma:

- a) La compradora se obligó a pagar la segunda cuota entre los días 23 y 27 de mayo de 2022, por la suma de UF 10.683 -en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de pago-, más un interés diario de 0,25% de la cuota, por cada día corrido que transcurriera entre el 7 de mayo de 2022 y el día efectivo del pago.
- b) La compradora se obligó a pagar la tercera cuota en dos partes: (i) con la suma de UF 5.992 -equivalente a \$200.000.000-, el día 27 de julio de 2022; y (ii) con la suma de UF 15.374,6, -en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de pago-, el día 12 de septiembre de 2022, más un interés diario de 0,325% de la cuota, por cada día corrido



que transcurriera entre el 27 de julio de 2022 y el día efectivo del pago.

- c) En ambos casos, se estableció que, en caso de que la compradora no hiciera los pagos en la nueva forma acordada, se aplicarían las reglas generales por incumplimiento pactadas en la cláusula décima del contrato.

3. Que, la parte compradora efectivamente pagó las primeras dos cuotas y la primera parte de la tercera cuota, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato y sus modificaciones (documento 5 del considerando décimo sexto; y 4 del considerando vigésimo).

4. Que, con posterioridad al vencimiento de los pagos restantes (segunda parte de la tercera cuota y cuarta cuota), entre el 4 de noviembre y el 23 de diciembre de 2022, la compradora realizó cinco abonos a la deuda pendiente por un total de UF 15.101, según el valor de la UF en la fecha de cada pago, y que corresponden a los siguientes (documento 6 del considerando décimo sexto; y 6, 7 y 8 del considerando vigésimo):

- a) \$69.280.140 (UF 2.000), con fecha 4 de noviembre de 2022.
- b) \$138.900.360 (UF 4.000), con fecha 15 de noviembre de 2022.
- c) \$164.137.637 (UF 4.715), con fecha 30 de noviembre de 2022.
- d) \$69.862.260 (UF 2.000), con fecha 15 de diciembre de 2022.
- e) \$83.559.963 (UF 2.386), con fecha 23 de diciembre de 2022.

5. Que la demandada ha constituido 83 hipotecas sobre el inmueble adquirido, inscritas en el registro conservatorio entre abril y diciembre del año 2022 (documento 3 del considerando décimo sexto).



Denota que, así, encontrándose la demandada con una prohibición de prometer enajenar, usando la cuestionable mecánica de financiamiento descrita, habría transgredido dicha prohibición en el mismo número de oportunidades.

Concluye que, entonces, el incumplimiento de la demandada no sólo se traduce en el no pago del precio pactado por las partes, sino que también en el hecho de haber quebrantado las prohibiciones expresamente establecidas en el contrato, cuestión que evidentemente redundan en la responsabilidad y las acciones que se interponen.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Resolución del contrato

Invoca los artículos 1489 y 1873 del Código Civil, y señala que, debido a que la demandada se encuentra en mora de pagar el precio de la venta -adeudando la suma de UF 42.364,28- y ha incumplido la prohibición de celebrar actos respecto del inmueble, su parte solicita la resolución del contrato.

Respecto de la falta de pago del precio, hace presente, además, que los abonos aislados efectuados por la demandada no son suficientes, por cuanto según el artículo 1591 del Código Civil “*el deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria (...)*”.

Añade que, tratándose de un contrato de compraventa, la debida diligencia del comprador -que responde de la culpa leve por ser un contrato oneroso- se materializa en cumplir con el pago en el tiempo y forma acordados entre las partes, lo cual no hizo.

Concluye que la vendedora Agrícola Rondadero ha dado cabal cumplimiento a su obligación de efectuar la tradición de la cosa vendida, según dispone el artículo 1824 del Código Civil; mientras que la compradora Inmobiliaria Costa del Sol ha incumplido en forma reiterada tanto con su obligación esencial de pagar el precio convenido, como con su obligación de no celebrar actos y contratos sobre el inmueble.



VIGÉSIMO QUINTO: Que la demandante ha solicitado la resolución del contrato de compraventa celebrado con la demandada, y la indemnización de los daños que el incumplimiento de ésta le habría ocasionado.

Así, la demandante ha ejercido dos acciones en forma conjunta. En primer lugar, la acción resolutoria contemplada en el artículo 1489 del Código Civil; y, en segundo lugar, la acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, **en cuanto a la acción resolutoria**, sus requisitos de procedencia son: a) que las partes hayan celebrado 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.

Luego, respecto de la procedencia de la resolución, la demandada se defiende negando la concurrencia de los dos últimos elementos recién señalados, al afirmar que no existe un incumplimiento imputable a su parte; y que la actora no ha cumplido sus propias obligaciones.

Además, en relación con los efectos que la resolución podría generar, la demandada opone excepción de falta de legitimidad pasiva respecto de la cancelación de hipotecas solicitada por la demandante.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, entonces, lo primero a determinarse es la existencia de un contrato bilateral entre las partes, para lo cual debe tenerse presente que es un hecho pacífico de la causa que se celebró la compraventa descrita en el considerando vigésimo cuarto.

Así las cosas, puede darse por concurrente el primer elemento de la acción deducida, en tanto existe un contrato de compraventa, el que se caracteriza por su bilateralidad en tanto implica la existencia de dos obligaciones principales y recíprocas entre los contratantes, como se advierte de la definición del artículo 1793 del Código Civil: por un lado, la entrega o tradición de una cosa por parte del vendedor; y, por el otro, el pago del precio por parte del comprador.



VIGÉSIMO OCTAVO: Que, en cuanto al incumplimiento imputable de una obligación, la actora sostiene que la demandada incurrió en dos infracciones contractuales: primero, la falta del pago total del precio; y, segundo, la constitución de hipotecas sobre el inmueble vendido a pesar de haberse obligado a no gravar el bien.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, respecto de la obligación de pagar el precio, la demandada no controvierte el incumplimiento, pudiendo tenerse por acreditado que solo hizo un pago parcial según lo revisado en el considerando vigésimo cuarto y lo reconocido por su propio representante durante la audiencia de absolución de posiciones de folio 138, como se advierte de las respuestas entregadas a las preguntas número 20 y 21.

En este sentido, de acuerdo con lo expuesto en el considerando vigésimo cuarto, el precio acordado fue de UF 71.222, y la demandada pagó:

- UF 21.366,6 correspondiente a las dos primeras cuotas de UF 10.683,3 cada una.
- UF 5.992 correspondiente a la primera parte de la tercera cuota, según acuerdo suscrito el 27 de julio de 2022, y acta de pago de la misma fecha.
- UF 15.101 correspondiente a los abonos que realizó entre el 4 de noviembre y el 23 de diciembre de 2022.
- UF 507,23 correspondiente al equivalente a \$16.546.307 que pagó adicionalmente con la segunda cuota a título de “interés”, según acuerdo de pago del 9 de mayo de 2022, y acta de pago del 27 de mayo del mismo año.

De este modo, puede concluirse que, sólo como capital, la demandada pagó UF 42.459,6 del total que ascendía a UF 71.222, evidenciándose que efectivamente no cumplió con su obligación principal como compradora; cuestión que se mantiene incluso si se



considera el pago adicional de UF 507,23 con la segunda cuota, caso en que todos los pagos alcanzan solo UF 42.966,8.

TRIGÉSIMO: Que, no obstante, la defensa de la demandada radica en que, si bien no pagó el precio completo, este incumplimiento no sería culpable; cuestión que fundamenta en que la actora le exigió *“el cumplimiento de obligaciones derechamente prohibidas por el ordenamiento jurídico”* (quinta página de la contestación).

En este sentido, la demandada precisó que *“en el presente caso no puede imputarse culpa a mi representado, pues la obligación de pagar el precio adolecía de un vicio que autoriza a la disminución del interés penal pactado, mientras que la prohibición de gravar o enajenar adolece de objeto ilícito por tratarse de un acto prohibido por ley”* (primera página de la dúplica).

Así, la defensa de la demandada apunta a la ausencia de culpa; motivo por el cual, y no habiéndose alegado el caso fortuito o fuerza mayor, debía acreditar que actuó con la diligencia debida y, a pesar de ello, no logró cumplir su obligación.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, sobre la cuestión planteada, se ha explicado que la causal de exoneración de responsabilidad que se da por la observancia de la diligencia debida implica que *“el deudor, no obstante haber sido diligente, encuentra un obstáculo para el cumplimiento de la obligación”*; y que, *“se trata de hipótesis en las cuales el deudor se encuentra llano a cumplir la obligación y emplea con tal propósito el cuidado o diligencia debido. Sin embargo, surge un hecho extraño al deudor y ajeno a su voluntad que trae como consecuencia que la obligación se incumpla. Tal consecuencia pudo haber sido evitada por el deudor, toda vez que es posible resistir y superar el hecho que la produce, en lo que radica la diferencia con el caso fortuito. Empero, para obtener dicho objetivo, el deudor hubiera debido desplegar un grado de diligencia o cuidado superior a aquel que le impone el contrato”* (Alcalde R., Enrique. *“La responsabilidad contractual. Causa y efectos de los contratos y sus obligaciones”*. Ediciones Universidad Católica de Chile, año 2018, pp. 561-562).



Luego, de acuerdo con el artículo 1547 del Código Civil, en relación con el 44 del mismo cuerpo legal, en un contrato de compraventa como el celebrado por las partes, el comprador responde de la culpa leve, lo que implica que debía desplegar el grado de diligencia o cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, ahora bien, cabe destacar que si bien la demandada sostiene que “*la obligación de pagar el precio adolecía de un vicio*”, ninguna de sus alegaciones da cuenta de un vicio que afectara a su obligación principal como compradora, pues lo reclamado dice relación únicamente con pactos accesorios que las partes agregaron a la compraventa, y que corresponden a, primero, la prohibición de enajenar o gravar el inmueble de la cláusula sexta; y, segundo, la cláusula penal (o interés, según sostiene la demandada) de la cláusula décima y acuerdos de pago.

Luego, la demandada no explica de qué forma dichos pactos accesorios constituyeron un hecho ajeno a su voluntad que le obstaculizara cumplir con el pago del precio, a fin de determinar la ausencia de culpa alegada.

Así, en cuanto a la prohibición de la cláusula sexta, no se advierte motivo para considerar que influyó de alguna forma en la obligación de pagar el precio de venta. Es más, sin siquiera analizarse si ésta adolece de un vicio de nulidad como se demanda reconvencionalmente, es posible constatar que, incluso estando pactada en el contrato, no impidió a la demandada celebrar múltiples contratos de promesa e hipoteca sobre el inmueble con terceros (documentos 3, y 17 a 24 del considerando décimo sexto).

Del mismo modo, tampoco se advierte que la cláusula penal (o interés) haya sido un obstáculo para que la demandada cumpliera su obligación principal, pues lo acordado en la cláusula décima del contrato es un pago adicional que se generaría sólo en caso de que la compradora incumpliera, de forma que, si la demandada hubiera pagado dentro de plazo, no se habría producido dicho recargo.



Asimismo, en relación con las modificaciones que se hicieron respecto de la segunda y tercera cuota, cabe destacar que la demandada pagó la segunda junto al monto adicional (de interés o multa), por lo cual no podría calificarse dicho “interés” excesivo ahora reclamado, como un obstáculo para cumplir su obligación.

Además, las sumas que se agregaron en los acuerdos de pago fueron pactadas voluntariamente por la demandada, quien mostró su conformidad con ello en atención a que su causa fue la concesión de prórrogas por parte de la actora. Así, puede leerse en correo electrónico enviado por el gerente general de la demandada al representante de la demandante, con fecha 6 de mayo de 2022, que solicitó una prórroga en el plazo de pago de la segunda cuota, y comentó: *“Entendemos que tu no tienes obligación alguna de extendernos de buena fe y sin multa la prórroga solicitada”* (documento 10 del considerando décimo sexto, y 10 del considerando vigésimo).

Por lo demás, en el mismo correo se advierte que la demandada entrega una justificación ante el hecho de que no podría pagar la segunda cuota dentro del plazo originalmente acordado, la que no dice relación con lo ahora reclamado como obstáculo para cumplir su obligación, y que consistía en *“un retardo considerable en la comercialización proyectada del Proyecto Fundo Los Quillayes”*, agregando que por ello *“nos vemos imposibilitados de cumplir con el pago de la segunda cuota...”*.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que, entonces, las situaciones sobre las cuales la demandada funda su ausencia de culpa no pueden considerarse eximentes de responsabilidad.

En primer lugar, porque incluso de eliminarse o modificarse las cláusulas que para la demandada fueron consideradas un obstáculo para cumplir con el pago (como pretende en sus demandas reconvencionales), dicha obligación principal se mantiene vigente y sin alteración alguna, de modo que continuaría obligada a entregar la suma de UF 71.222 como precio de la compraventa.



De este modo, si la voluntad de la demandada era persistir en la compraventa, un actuar ordinariamente diligente era cumplir su obligación principal y discutir la validez o idoneidad de las cláusulas accesorias sin dejar de pagar las cuotas pactadas en el contrato, pues no había impedimento para ello desde que dichos pactos accesorios no influían en el precio de venta.

Y, en segundo lugar, porque una posible irregularidad en las cláusulas mencionadas no puede calificarse como un hecho ajeno a la voluntad de la demandada que le obstaculizara cumplir con el pago del precio, pues se trata de cuestiones a las que accedió libremente al suscribir el contrato y los acuerdos de pago.

Y, en este sentido, cabe destacar que la demandada es una empresa dedicada al rubro inmobiliario que cuenta con asesoría legal dentro de su misma organización, como se observa de los correos electrónicos que las partes intercambiaron (documentos 10 a 13 del considerando décimo sexto, y 10 a 13 del considerando vigésimo), en los cuales participa doña María Fernanda Marín como “Gerente Legal” de la demandada, interviniendo en la revisión de documentos que se suscribirían por las partes, lo que además da cuenta que se trata de un contrato negociado por partes en posiciones similares, a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, con los contratos de adhesión en que existe una relación asimétrica entre quienes los celebran y una imposición de las cláusulas contractuales por una parte sobre la otra.

Así las cosas, solo cabe concluir que las circunstancias que la demandada considera como eximentes de culpabilidad, no son tales, pues no le impedían ni obstaculizaban el cumplimiento de su obligación principal de pagar el precio pactado.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, entonces, establecido el incumplimiento contractual en la falta de pago del precio de la compraventa, este además se reputará culpable, pues atendido lo dispuesto en el artículo 1547 del Código Civil, la culpa se presume; y la demandada no logró destruir dicha presunción.



Luego, encontrándose incumplida la obligación principal de la demandada, resulta inoficioso referirse al segundo incumplimiento alegado relativo a la infracción de la prohibición de la cláusula sexta del contrato, por lo que se omitirá pronunciamiento al respecto.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, por último, para proceder a la resolución solicitada, se requiere que el demandante haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación.

Al respecto, la demandada señala que la actora no ha dado cabal y leal cumplimiento a sus obligaciones, desde que *“durante el curso de la relación contractual y del presente litigio, ha incurrido en una serie de abusos”* (octava página de la contestación).

Sobre lo anterior, cabe destacar que la demandada no precisa cuáles serían las obligaciones incumplidas por la actora, teniéndose presente que en un contrato de compraventa las obligaciones del vendedor son principalmente las señaladas en el artículo 1824 del Código Civil, que indica:

“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II”.

Luego, la demandada no se refiere a ningún incumplimiento de estas obligaciones por la actora. Es más, puede tenerse por acreditado que la demandante realizó la entrega o tradición, cumpliendo así su obligación esencial como vendedora, pues según se lee en la cláusula séptima del contrato, la entrega material del inmueble se hizo al suscribirse la escritura, y la tradición se realizó en conformidad con el artículo 686 del Código Civil, por cuanto se practicaron las inscripciones conservatorias a nombre de la demandada (documentos 2 y 15 del considerando décimo sexto).

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, en cambio, la demandada se refiere a la existencia de conductas que considera abusivas y contrarias al principio de buena fe contractual contemplado en el artículo 1546 del Código Civil, de lo cual puede interpretarse lo expuesto como un



incumplimiento a este principio. Así, a pesar de no haberlo dicho expresamente la demandada, se entenderá que lo alegado es un incumplimiento del principio de buena fe.

Ahora bien, la demandada indica dos situaciones que constituirían esta infracción por parte de la actora: primero, la imposición de cláusulas abusivas en el contrato; y, segundo, la ocupación y ejecución de obras en el inmueble.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto a la primera situación, la demandada se refiere a las mismas cuestiones alegadas respecto de su primera defensa, esto es, la prohibición de enajenar y gravar de la cláusula sexta del contrato, y lo que considera intereses excesivos de la cláusula décima.

Luego, esta defensa puede ser de inmediato desestimada por cuanto no se rindió prueba alguna que permita advertir una conducta abusiva de la actora en la imposición de dichas cláusulas accesorias. Así, según se expuso previamente, los antecedentes de la causa dan cuenta que el contrato se celebró entre partes en posiciones similares, quienes pudieron negociar libremente sus términos, por lo que difícilmente pudo existir una imposición de la actora. Es decir, las partes contratantes pudieron actuar según el principio de autonomía de la voluntad, tomando las decisiones que les parecieron más convenientes a sus objetivos y al fin del contrato, a lo cual cabe sumar que la demandada es una empresa dedicada al rubro inmobiliario por que puede ser considerada la parte experta en la suscripción de una compraventa como la que es objeto de este juicio.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que respecto de la segunda situación, la demandada asegura que la actora *“ha procedido a hacer justicia por su propia mano, haciendo ingreso al Inmueble de propiedad de mi representada y cavando una zanja de aproximadamente 200 metros de largo, por razones que mi representada aún desconoce”*; y relata que *“con fecha 23 de marzo de 2023 se avisó a mi representada que en el terreno de su propiedad (que es objeto de la medida precautoria decretada en autos) se encontraba una retroexcavadora cavando una*



zanja, habiendo ingresado dicha maquinaria por medio del terreno colindante que es de propiedad de la demandante” (novena página de la contestación).

Esta alegación será también desestimada por cuanto no se rindió prueba que permita acreditar lo afirmado por la demandada, pues el único antecedente aportado consiste en las declaraciones de los testigos presentados en las audiencias de folios 88 y 142, quienes no pudieron afirmar que la excavación la realizó la actora.

Así, el testigo don José Morán Farfán, si bien asegura que el inmueble vecino es de la demandante (aunque en autos no se agregó el certificado de dominio correspondiente que permita corroborar lo dicho), y que se hizo una excavación en el terreno de la demandada; al ser preguntado si la zanja fue excavada desde el inmueble vecino, respondió: “*No tengo claro desde donde fue hecha*”.

Por su parte, el testigo don Alexander Alavi Pérez, también se refirió a la excavación, y preguntado sobre quién la hizo, respondió: “*Lo desconozco*”.

De este modo, no existe prueba idónea de que la demandante hubiera intervenido el inmueble de la demandada; y ni siquiera se acompañó el certificado de dominio que, por lo menos, permitiera establecer que el terreno colindante (desde el cual se habría hecho la excavación, según sostiene la demandada), pertenece a la actora.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que, así las cosas, de los antecedentes de la causa no puede establecerse que la demandante hubiera incumplido alguna de sus obligaciones como vendedora, por el contrario, puede concluirse que sí cumplió con ellas; como tampoco que hubiera actuado en contravención al principio de buena fe contractual, pues los fundamentos fácticos sobre los cuales la demandada construye dicha defensa no fueron acreditados, esto es, que la actora le impuso las cláusulas que considera ahora abusivas, y que realizó una excavación en el inmueble objeto del contrato.



Por lo tanto, cabe concluir que el último requisito de la acción resolutoria también concurre, pues quien ejerce la acción cumplió sus propias obligaciones.

CUADRAGÉSIMO: Que, de este modo, verificándose todos los elementos necesarios para declararse la resolución en base a lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, la demanda será acogida y, en consecuencia, el contrato de compraventa celebrado por las partes con fecha 9 de marzo de 2022, será resuelto.

Luego, debido al efecto propio de la resolución contemplado en el artículo 1487 del Código Civil, las partes deberán restituirse lo que cada una recibió en virtud del contrato que se declara resuelto, motivo por el cual la actora deberá devolver a la demandada la cantidad de UF 42.966,8 que corresponde a la suma de todos los pagos realizados, según se detalló en el considerando vigésimo noveno -sin perjuicio de lo que se dirá en el considerando quincuagésimo sexto-; y la demandada deberá restituir el inmueble y los derechos de aguas objeto de la compraventa, por lo que se cancelarán las inscripciones de dominio practicadas a su nombre.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Que, ahora bien, en base al efecto retroactivo de la resolución, la actora solicita que, con la restitución del inmueble a su patrimonio, se ordene la cancelación de las hipotecas que la demandada constituyó sobre el terreno.

Sobre esta solicitud, la demandada opone la excepción de falta de legitimidad pasiva respecto de las hipotecas constituidas en favor de terceros ajenos al juicio, en base a que debió dirigirse en contra de dichos acreedores hipotecarios; frente a lo cual, en su réplica, la actora sostiene que ello no es necesario por cuanto la hipoteca se extingue por el solo ministerio de la ley según el artículo 2434 del Código Civil.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Que, al respecto, el mencionado artículo 2434 del Código Civil, en su segundo inciso, contempla como forma de extinción de la hipoteca "*la resolución del derecho del que la constituyó*", que es precisamente lo que ocurriría en el presente caso,



2. Indemnización de perjuicios

Señala que, además, su parte demanda como indemnización de perjuicios, el total del monto que la demandada ha pagado como parte del precio ascendente a UF 42.459,6.

Al respecto, explica que, en virtud a los efectos de la resolución, las partes debiesen volver al estado inmediatamente anterior al que se encontraban a la celebración del contrato, por lo que la demandada deberá restituir el inmueble y el comprador (sic), restituir las cuotas pagadas, para así quedar en el estado primitivo a la contratación. Sin embargo, como la circunstancia del incumplimiento ha sido de exclusiva responsabilidad de la compradora, y la vendedora contaba con esos dineros para sus propios intereses económicos, por la aplicación del principio de equidad, es necesario que no se proceda a la restitución de esos montos, habida consideración a que la incorporación al patrimonio y eventual restitución no son imputables a su representada.

Concluye que, entonces, deberá ordenarse una indemnización en favor de la parte diligente por la suma de UF 42.459,6; evaluación que se hace sin perjuicio de lo que el tribunal pueda determinar en la sentencia definitiva, según sea su prudencia y el mérito de los antecedentes del presente caso.

3. Cláusula penal

Indica que, de acuerdo con la cláusula décima del contrato, por cada día de atraso se devengaría una multa equivalente a 0,5% del valor de la cuota pendiente de pago.

Explica que, el primer incumplimiento de la demandada se produjo respecto del pago de parte de la tercera cuota que debía hacer el 12 de septiembre de 2022 (según el acuerdo de 27 de julio de 2022), por lo que -hasta la fecha de la demanda- se constatan 136 días de atraso, por la suma ascendente a UF 12.017,71; y que, el segundo incumplimiento se produjo en el pago de la cuarta cuota fijada para el 31 de octubre de 2022, constatándose 87 días de atraso, por la suma ascendente a UF 12.392,63.



por cuanto -debido a la resolución de la compraventa, que opera retroactivamente- la demandada pierde su derecho de dominio sobre la cosa hipotecada, es decir, pierde la calidad de dueña que le habilitaba para gravar el inmueble con hipoteca, según lo dispuesto en el artículo 2414 del Código Civil.

Así, efectivamente la verificación de la condición resolutoria respecto de la compraventa por la cual la demandada había adquirido el inmueble implica la resolución del derecho del constituyente de la hipoteca, que corresponde a una forma de extinción de dicho gravamen.

No obstante, esta extinción no opera por el solo ministerio de la ley como sostiene la actora. En efecto, el mismo artículo 2434 del Código Civil, señala que la hipoteca se extingue por la resolución del derecho del que la constituyó, “según las reglas legales”. Entonces, es necesario acudir a lo contemplado en el artículo 2416 del Código Civil, que indica:

“El que sólo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, no se entiende hipotecarla sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho; aunque así no lo exprese.

Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1491”.

Luego, el artículo 1491 del mismo código, establece que si quien debe un inmueble bajo condición lo grava con hipoteca, no podrá resolverse el gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.

De este modo, para resolver el gravamen constituido por el comprador, debe concurrir el requisito señalado en la norma, esto es, que la condición conste en el título inscrito u otorgado por escritura pública, por lo que mal podría concluirse que la extinción de la hipoteca opera por el solo ministerio de la ley.

En este sentido, se ha explicado en la doctrina que “*la resolución afecta a los terceros excepcionalmente. Por eso, para que el vendedor*



que vende un inmueble bajo condición resolutoria pueda reivindicarlo de los terceros poseedores, es menester que concurran otros requisitos que, al mismo tiempo que resguarden su derecho, protejan el de éstos. La ley, en su afán de buscar esa conciliación entre hechos tan opuestos, llegó a la solución del actual artículo 1491, según el cual, para que proceda la acción en contra de esos terceros es necesario que la condición que afecta al derecho del comprador, es decir, la condición resolutoria, conste en el título respectivo, inscrito, u otorgado por escritura pública. Pero este requisito no es sino la manera de expresar otra idea que es la que sirve de pauta al legislador para dar o negar esa acción. Con esto se ha querido manifestar que la acción emanada de la resolución sólo procede contra los terceros cuando están de mala fe” (Alessandri R., Arturo. “De la compraventa y de la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2”. Editorial Jurídica de Chile, año 2011, p. 577).

Y, lo mismo acontece en el caso de los gravámenes constituidos sobre la cosa, por cuanto *“los derechos que el comprador puede constituir sobre la cosa y que, en caso de concurrir las exigencias del artículo 1491, se extinguirán, son la hipoteca, el censo y la servidumbre, disposición que, por lo demás, concuerda con la de los artículos 885 y 2434 del Código Civil que dicen que la servidumbre y la hipoteca se extinguen respectivamente por la resolución del derecho del que las constituyó. Pero para que esos derechos se extingan, es menester que la condición conste en el título del comprador inscrito u otorgado por escritura pública. Si no concurren estas circunstancias no se extinguen, porque los artículos 885 y 2434 deben entenderse con arreglo al 1491 que, de otro modo, no tendría nunca aplicación”* (Alessandri R., Arturo. Ob. cit. p. 608).

CUADRAGÉSIMO TERCERO: Que, así las cosas, el vendedor que recupera la cosa vendida producto de la resolución de la compraventa, deberá ejercer una acción encaminada a extinguir los gravámenes constituidos por el comprador sobre dicha cosa en favor de terceros ajenos a la relación contractual que se resuelve, dando



cumplimiento a los elementos contemplados en el artículo 1491 del Código Civil para los bienes inmuebles; y, desde el punto de vista procesal, dicha acción deberá dirigirse, evidentemente, contra el legítimo contradictor de esta pretensión que no es otro que el titular del gravamen, pues es éste quien podría verse despojado de su derecho.

En este sentido, al tratarse el tema de la extinción de la hipoteca por la resolución del derecho de quien la constituyó, se ha explicado en la doctrina: *“Para la extinción de la hipoteca se requiere que -en el proceso judicial declarativo de resolución- también sea demandado el acreedor hipotecario, con objeto que la sentencia produzca cosa juzgada respecto de él”* (Vodanovic H., Antonio. “Tratado de Derecho Civil. Fuentes de las obligaciones. Parte especial: de los contratos principales en particular. Tomo II”. Ediciones jurídicas de Santiago, segunda edición actualizada, año 2021, p. 715).

De este modo, resultando necesario oír a los acreedores hipotecarios ante una solicitud de cancelación de sus hipotecas, la excepción de falta de legitimidad pasiva será acogida respecto de las que fueron constituidas en favor de terceros que no fueron emplazados en este juicio y, por tanto, la demanda será rechazada en este punto.

No obstante, se acogerá la solicitud de cancelar la hipoteca inscrita a fojas 737, número 627, del Registro de Hipotecas del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, por cuanto ésta corresponde a la que fue constituida en favor de la propia demandante para garantizar el pago del precio de la compraventa que se declara resuelta en la presente sentencia, dándose aplicación así a lo dispuesto en el primer inciso del artículo 2434 del Código Civil en cuanto a que *“la hipoteca se extingue junto con la obligación principal”*.

CUADRAGÉSIMO CUARTO: Que, toca ahora referirse a la **acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual** deducida en conjunto, la cual requiere: (i) que las partes hayan celebrado un contrato que las vincule recíprocamente; (ii) que exista un incumplimiento negligente de dicho contrato por el



demandado; (iii) que se hayan ocasionado perjuicios al demandante; (iv) que estos sean una consecuencia directa y necesaria del incumplimiento del contrato; y (v) que el demandado esté constituido en mora si la obligación es positiva.

Al respecto, cabe señalar que los dos primeros requisitos se darán por acreditados en base a lo analizado en relación con la acción resolutoria, pues son hechos ya establecidos que las partes celebraron una compraventa y que la demandada incumplió negligentemente el contrato al no haber pagado la totalidad del precio.

CUADRAGÉSIMO QUINTO: Que, entonces, establecido el incumplimiento negligente de la demandada, toca revisar la existencia de los perjuicios cuya indemnización reclama la actora por la suma de UF 42.459,6 consistente en *“el total del monto pagado por la inmobiliaria... como ‘pago del precio’”* (novena página de la demanda), y que califica de daño emergente (séptima página de la réplica).

Al respecto, es necesario tener en consideración que, como norma general, para que el daño sea indemnizable se requiere que sea cierto, esto es, que sea real y no hipotético; y, además, determinado o determinable, lo cual implica que quien lo reclama debe entregar la información clara y suficiente que lo justifique, así como rendir la prueba que permita verificar su existencia y monto.

Teniendo en cuenta lo anterior, la acción indemnizatoria deducida presenta evidentes dificultades que impiden sea acogida, como pasará a explicarse.

CUADRAGÉSIMO SEXTO: Que, en su demanda, la actora justifica la procedencia de la indemnización señalando que *“como la circunstancia del incumplimiento ha sido de exclusiva responsabilidad de la compradora y el vendedor contaba con esos dineros para sus propios intereses económicos, por la aplicación del principio de equidad es necesario que no se proceda a la restitución de esos montos, habida consideración a que la incorporación al patrimonio y eventual restitución no son imputables a mi representada”* (novena página).



Sobre lo anterior, es preciso señalar que el solo hecho de verificarse un incumplimiento negligente del contrato por parte de la demandada no es suficiente para acceder a la indemnización de perjuicios, por cuanto *“de la esencia de la responsabilidad civil es la existencia de daños o perjuicios. Sin daño, y aun cuando exista un incumplimiento imputable al deudor, no hay indemnización que sea procedente, salvo el caso excepcional de la cláusula penal...”* (Alcalde R., Enrique. Ob. cit., p. 490).

Debido a lo anterior, la actora debía precisar cuáles fueron los perjuicios que el incumplimiento de la demandada le provocó, sobre lo cual se limita a señalar que contaba con el dinero que recibiría por la venta para sus intereses económicos, sin mayor explicación.

Además, se evidencia una contradicción al solicitarse como indemnización el monto que la demandada efectivamente pagó, a modo de daño emergente, cuando este tipo de perjuicio consiste en una disminución real y efectiva del patrimonio de quien lo sufre. Así, la demandante no aclara cómo el dinero que sí recibió como parte del precio acordado, constituye una disminución de su patrimonio.

Luego, estas inconsistencias no fueron aclaradas en la réplica, pues allí la actora tampoco explica cuáles son los daños sufridos y cómo estos ascienden precisamente a lo recibido como parte del precio (UF 42.456,6). Así, la demandante se limita a sostener que *“los graves incumplimientos contractuales de Agroparcels han causado daños y perjuicios a mi representada”*, sin indicar cuáles son esos daños.

De este modo, careciendo la demanda indemnizatoria de una exposición clara en cuanto a cuáles son los daños sufridos y cómo estos ascienden al monto de UF 42.456,6, ésta será rechazada.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Que, ahora bien, la actora solicita además la aplicación de una cláusula penal contenida en la estipulación décima del contrato, para lo cual deberá decirse que, si bien ésta puede cumplir una función indemnizatoria, no requiere la



acreditación de daños, pudiendo el acreedor reclamar la pena por el solo incumplimiento del deudor.

Así, señala la cláusula décima de contrato: *“MULTA POR INCUMPLIMIENTO EN PAGO DE CUOTAS: Por medio del presente, queda expresamente establecido, que en caso de mora del pago del precio en los términos establecidos en la cláusula TERCERA letras b), c) y d), el comprador deberá pagar una multa equivalente a un cero coma dos por ciento del valor de la cuota correspondiente, por cada día de atraso. Transcurridos diez días corridos, desde la fecha fijada para el pago, sin que se verifique el cumplimiento efectivo, el comprador deberá pagar un cero coma cinco por ciento del valor de la cuota pendiente de pago, por cada día de atraso, aplicándose dicho porcentaje a todo el periodo adeudado”*.

Al respecto, es necesario precisar que lo pactado es claramente una cláusula penal moratoria, y no un interés como alega la demandada, y dicha conclusión se alcanza por el simple hecho de que lo acordado consiste en una suma de dinero que se generaría adicionalmente al precio de venta, solo en el evento de que el comprador no pague dentro de plazo las cuotas fijadas en la cláusula tercera del contrato.

Así, puede establecerse que las partes pactaron una cláusula penal, la que además es moratoria puesto que de su redacción se advierte que fue contemplada para el evento del retardo en el cumplimiento de la obligación del comprador, al tratarse de un monto que se devengaría por cada día de atraso en el pago del precio.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Que, establecida la existencia de esta cláusula penal moratoria, toca revisar la defensa que al respecto opone la demandada y que consiste en que ésta es incompatible con la acción resolutoria por cuanto *“el comprador se vería obligado a pagar dicha pena en la medida que se produjese un retraso en el cumplimiento de una obligación, la cual debía ser actualmente exigible”* (undécima página de la contestación), y que lo anterior no



sería posible por cuanto la resolución del contrato conlleva la extinción de las obligaciones que de él emanan.

Luego, la demandada precisa que esta incompatibilidad se da por cuanto *“el incumplimiento atrasado de la obligación supone necesariamente que ésta aún puede cumplirse”*, y que cuando se declara la resolución, el incumplimiento se torna en definitivo (quinta página de la dúplica).

Es decir, de acuerdo con lo indicado por la demandada, al resolverse el contrato ya no sería posible un cumplimiento tardío de la obligación garantizada, por lo que la cláusula penal -al ser moratoria- no podría aplicarse junto con la acción resolutoria.

CUADRAGÉSIMO NOVENO: Que esta sentenciadora no advierte la incompatibilidad alegada, por cuanto el artículo 1489 del Código Civil otorga al contratante diligente el derecho alternativo de solicitar a su elección el cumplimiento o la resolución del contrato, ambos con indemnización de perjuicios; debiendo tenerse presente que la cláusula penal cumple la función de regular anticipada y convencionalmente el monto de los perjuicios que podrán cobrarse ante ciertos incumplimientos de las partes que celebran el contrato, como se desprende del artículo 1542 del Código Civil.

Luego, es necesario considerar las circunstancias del caso particular, antes de negar la pena moratoria *a priori*.

Así, debe tenerse en cuenta que, según consta en los antecedentes aportados al juicio, las partes mostraron disposición en persistir con el contrato incluso cuando el incumplimiento de la demandada ya era evidente, por lo que no parece razonable negar a la actora la pena pactada libremente en el contrato para el caso de retardo en el pago del precio, por precisamente haber otorgado prórrogas a su contraparte en varias ocasiones, esperando que -en definitiva- cumpliera con su obligación.

En este sentido, consta que, con posterioridad a los acuerdos de pago suscritos en mayo y julio de 2022, y del incumplimiento de la demandada en el pago de la segunda parte de la tercera cuota que se



había fijado para el 12 de septiembre de ese año, las partes continuaron comunicándose a fin de perseverar con el contrato.

Al respecto, puede leerse en correo electrónico enviado el 14 de septiembre de 2022 (documento 14 del considerando vigésimo) por doña Luciana Valencia del estudio jurídico Moraga y Cía. que representa a la demandante en este juicio, según consta de otros correos en que intervienen personas de dicha oficina en nombre de la actora y expuso la señora Valencia al comparecer como testigo a la audiencia de folio 85; que se le comunicó al representante de la demandada sobre los montos a esa fecha adeudados y se le solicitó que realizara el pago del saldo de la tercera cuota “*a más tardar el día 30 de septiembre de 2022*”, aun cuando dicho pago había ya vencido.

Del mismo modo, en noviembre de 2022, ya vencidas las cuotas tercera y cuarta, las partes continuaron intentando lograr un acuerdo para el pago del saldo pendiente, como se observa de la conversación entre doña María Fernanda Marín -gerente legal de la demandada- y doña Stephanie Fischer -de Moraga y Cía., por parte de la actora- entre los días 22 y 30 de ese mes (documento 13 del considerando décimo sexto).

QUINCUGÉSIMO: Que, ahora bien, la cláusula penal moratoria tiene como objeto resarcir los daños por el retardo en el cumplimiento de la obligación. Así, es la suma de dinero que el acreedor exige al deudor como equivalente al atraso en el cumplimiento.

Esto es relevante por cuanto la indemnización moratoria se encuentra justificada en caso de que exista un retardo en el cumplimiento, es decir, el deudor ha cumplido, pero en forma tardía. Sin embargo, en este caso, debido a que el actor ha demandado la resolución del contrato, el cumplimiento ha devenido en imposible.

No obstante, como se expuso en el considerando precedente, el actor estuvo dispuesto a obtener el pago del precio en forma tardía por lo que no parece razonable negar la aplicación de la pena. Debido a ello, se accederá a la demanda en este punto, pero no en la forma solicitada.



QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Que, entonces, es necesario determinar un límite temporal a la pena moratoria pues, como señala la demandada, con la resolución del contrato el incumplimiento se torna definitivo, y no podría seguir devengándose un aumento de la multa por retardo por cuanto el cumplimiento ya no es posible.

Como la obligación no se ha cumplido ni se cumplirá ya en el futuro, la pena moratoria no podrá indemnizar el periodo que corre entre la mora y el cumplimiento, que es la forma como la concibe el Código Civil en su artículo 1537, cuando señala que *“ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo”*.

Por ello, la pena se calculará en base al tiempo durante el cual aún era posible el cumplimiento tardío de la obligación, esto es, el periodo transcurrido entre la fecha en que el deudor cayó en mora y el 26 de enero de 2023, que corresponde al día previo a la interposición de la presente demanda. Desde ese momento, al haberse requerido la resolución del contrato y, por tanto, siendo la pretensión de la actora que la convención sea dejada sin efecto, es un contrasentido que a la vez se solicite que se sancione a la demandada si es que sigue demorando su cumplimiento contractual pero ahora durante la secuela del juicio.

De este modo, sólo hasta ese momento le es válido al acreedor solicitar la pena por retraso pactada en el contrato y, por ende, sólo a ello se dará lugar, denegando que siga aumentando su cuantía durante la tramitación del juicio como se solicitó.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Que, aclarado lo anterior, toca determinar la fecha de mora del demandado, que de acuerdo con la demandante serían los días 12 de septiembre de 2022, para el saldo de la tercera cuota; y el 31 de octubre de 2022, para la cuarta cuota. Es decir, la actora se basa en las fechas de vencimientos pactadas en



el acuerdo de pago del 27 de julio y el contrato de 9 de marzo de 2022.

Sin embargo, como puede advertirse de los correos que fueron intercambiados entre las partes durante los días 22 y 30 de noviembre de 2022 (a los que se hizo referencia en el considerando cuadragésimo noveno), la actora concedió una prórroga del plazo a la demandada, de la siguiente forma.

Como se lee en estos correos enviados bajo el asunto “Acuerdo de Pago”, el 22 de noviembre, doña María Fernanda Marín (por la demandada) escribió a doña Stephanie Fischer y doña Luciana Valencia (ambas de Moraga y Cía., por la demandante): *“De acuerdo a lo comprometido, envío nueva propuesta de acuerdo de pago para sus comentarios”*; a lo cual respondió -ese mismo día- doña Stephanie Fischer: *“Acuso recibo. Lo reviso con el cliente y te cuento”*.

Posteriormente, el 23 de noviembre, doña Stephanie Fischer envió una propuesta a doña María Fernanda Marín, señalando *“Habiendo revisado el documento que nos enviaste, esta parte propone lo siguiente...”*, y adjuntando una tabla con el detalle de los pagos que la demandada debería hacer para completar el saldo adeudado.

En dicha tabla, se observa que se establece como saldo pendiente al 30 de noviembre, la suma de UF 43.864, que corresponde precisamente al monto obtenido al descontar del precio total de UF 71.222, los pagos que la demandada había hecho en tiempo y forma por las cuotas primera y segunda (UF 21.366,6), y primera parte de la tercera (UF 5.992). Es decir, se consideró lo que falta de la tercera y cuarta cuota como un monto único de UF 43.864.

Luego, la tabla considera abonos parciales por capital (con recargos de multas) que se iban descontando del total adeudado, con un primer pago fijado para el 30 de noviembre por UF 4.386.

Y, en este sentido, doña María Fernanda Marín escribió a doña Stephanie Fischer, precisamente el 30 de noviembre (dentro de la misma cadena de correos), que su parte había depositado UF 4.715,



Concluye que, por tanto, el monto a pagar por concepto de multa hasta la presentación de la demanda asciende a UF 24.410,34, sin perjuicio de la multa que se sigue devengando hasta que la sentencia quede firme y ejecutoriada.

4. Restitución del inmueble y cancelación de hipotecas

Asegura que, en conformidad con los efectos de la resolución del contrato según lo dispuesto por el artículo 1487 del Código Civil, deberá ordenarse la restitución del inmueble que ha sido objeto del contrato de compraventa y, consecuentemente, la cancelación de todas las hipotecas y demás gravámenes ilícitamente celebrados por la demandada sobre el inmueble.

Indica que, de acuerdo con las prestaciones mutuas, en especial, lo dispuesto en el artículo 2434 del Código Civil, en el sentido que, por la resolución del contrato, se extinguirán las hipotecas constituidas por la demandada, corresponde la cancelación de dichos gravámenes, en particular, la inscripción de dominio de fojas 1398 número 1507 del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo; las 84 inscripciones realizadas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del mismo conservador; y todo gravamen constituido con posterioridad a la época del contrato de compraventa entre las partes de autos, hasta el cumplimiento de la sentencia.

Por último, hace presente que nuestra jurisprudencia ha resuelto reiteradamente, que la resolución de la venta de un inmueble por no haberse pagado el precio da derecho al vendedor contra terceros poseedores, siempre que la circunstancia antes mencionada conste del título respectivo, inscrito, u otorgado por escritura pública, completándose esta exigencia cuando en la escritura pública se expresa que el comprador queda adeudando parte del precio de la venta. Igualmente se ha resuelto que vendido un predio y constando del título que se adeuda una parte del precio, procede el ejercicio de acciones resolutorias y de reivindicación contra terceros que lo adquirieron (Rol 26862-2020 Excma. Corte Suprema). De lo anterior se desprende que, operando tanto la nulidad como la resolución de



monto al que se llega al sumar el abono por capital de UF 4.386 fijado para ese día, y UF 328,98, que aparece como multa en la mencionada tabla. Es decir, la demandada dio cumplimiento a la nueva forma de pago propuesta por la actora.

De hecho, consta dentro de los comprobantes de depósitos que ambas partes acompañaron, que efectivamente el 30 de noviembre de 2022, la demandada hizo un pago a la actora por la suma de \$164.137.637 que equivalía a esa fecha a UF 4.715, como se tuvo por acreditado en el punto 4 del considerando vigésimo cuarto.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO: Que, de este modo, puede tenerse por acreditado que las partes acordaron un nuevo calendario de pagos para el saldo de precio pendiente al 30 de noviembre de 2022, por cuanto la actora envió una propuesta en dicho sentido a la demandada, quien comenzó a dar cumplimiento a ello, al menos por el primer abono.

Por ello, al haberse establecido nuevas fechas de pago, no puede considerarse que el deudor se constituyó en mora en la forma indicada en la demanda, por cuanto la actora le concedió prórrogas del plazo para el cumplimiento de su obligación.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO: Que, aclarado lo anterior, toca determinar el momento de la mora.

Al respecto, la tabla de pago propuesta por la actora considera un segundo pago de capital por UF 4.386 para el 15 de diciembre de 2022, quedando un saldo total a dicha fecha de UF 39.478; el cual -de acuerdo con la prueba rendida en autos- no fue realizado en su totalidad.

Así, como consta en los comprobantes de depósitos, la demandada hizo un pago ese día, pero no por UF 4.386, sino por UF 2.000 (\$69.862.260). Y posteriormente, hizo un último abono el 23 de diciembre por UF 2.386 (\$83.559.963), completando tardíamente solo el pago por capital, sin agregar la multa asociada a dicho abono.

Por ello, puede concluirse que, de conformidad con el artículo 1551 N° 1 del Código Civil, la demandada se constituyó en mora el 15



de diciembre de 2022, momento en el que incumplió con el pago total acordado para esa fecha.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO: Que, así las cosas, para la aplicación de la cláusula penal acordada en el contrato, se considerarán los valores pendientes de pago, según lo indicado en la tabla de abonos convenida por las partes y los pagos parciales hechos por la demandada en cumplimiento de aquello; y como periodo durante el cual aún podía cumplirse la obligación, el que comenzó el 15 de diciembre de 2022 (fecha de mora) y finalizó el 26 de enero de 2023 (día previo a la interposición de la demanda), es decir, un total de 42 días, diferenciándose dentro del total de días de mora dos tramos, según se explicará a continuación.

Como se dijo, de acuerdo con la tabla de pagos, para el 15 de diciembre de 2022 se consideró que el saldo total de la deuda ascendía a UF 39.478; y el abono fijado para ese día -por capital- era de UF 4.386, habiendo la demandada pagado sólo UF 2.000 dentro de plazo, y otras UF 2.386 el día 23 de diciembre.

De este modo, puede establecerse que el valor adeudado desde la mora corresponde a UF 37.478 entre los días 15 y 22 de diciembre de 2022; y UF 35.092 a partir del 23 de diciembre de 2022, hasta el 26 de enero de 2023.

Luego, la multa corresponde al 0,5% del valor adeudado, lo que se traduce en lo siguiente:

- a) UF 1.312, que corresponde a UF 187,39 (0,5% de UF 37.478) por 7 días de mora (15 a 22 de diciembre de 2022);
- b) UF 6.141, que corresponde a UF 175,46 (0,5% de UF 35.092) por 35 días de mora (23 de diciembre de 2022 al 26 de enero de 2023).

Por tanto, se accederá a la solicitud de aplicar la multa pactada en la cláusula décima del contrato, solo en cuanto se condenará a la demandada a pagar la suma de UF 7.453.

Que en lo que respecta a la solicitud que se condene a la demandada a restituir las sumas con reajuste e intereses, ello será



denegado. Los reajustes, por cuanto el importe a restituir está reflejado en Unidades de Fomento, es decir, con reajustabilidad implícita; y los intereses, por no haberse pactado expresamente en el contrato la posibilidad de demandar conjuntamente intereses moratorios y cláusula penal por el retraso, exigencia que se desprende del artículo 1543 del Código Civil.

QUINCUAGÉSIMO SEXTO: Que, entonces, atendido que la actora deberá restituir a la demandada la suma de UF 42.966,8 que ésta había pagado a título de precio, en virtud de la compraventa resuelta; y que, por su parte, la demandada deberá pagar a la demandante una multa de UF 7.453; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1655 y 1656 del Código Civil, las deudas deberán compensarse, debiendo la demandante restituir, en definitiva, la suma de UF 35.513,8, de acuerdo a su equivalente en pesos al día de pago efectivo.

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en síntesis, se accederá a las demandas deducidas en tanto se declarará resuelto el contrato celebrado entre las partes el 9 de marzo de 2022 y, en consecuencia, la demandante deberá restituir a la demandada la suma de UF 35.513,8; deberán cancelarse las inscripciones de dominio realizadas a nombre de la demandada, tanto del terreno como de los derechos de aguas que fueron objetos de la compraventa; y deberá cancelarse la inscripción de la hipoteca constituida en la cláusula sexta del contrato.

III. EN CUANTO A LAS DEMANDAS RECONVENCIONALES:

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO: Que la demandada dedujo demandas reconvencionales de rebaja de los intereses pactados en la cláusula décima del contrato y acuerdos de pago; y nulidad absoluta de la prohibición de enajenar y gravar establecida en la cláusula sexta del contrato.

QUINCUAGÉSIMO NOVENO: Que ambas demandas tienen por objetivo modificar y anular cláusulas precisas del contrato, y acuerdos de pago accesorios, por lo cual, al accederse a la acción principal de



resolución, las obligaciones contractuales que las partes asumieron se extinguirán de conformidad con el artículo 1567 N° 9 del Código Civil, de modo que un pronunciamiento al respecto resultaría ineficaz.

Así, ambas demandas requieren que el contrato continúe vigente, por cuanto dicen relación únicamente con cláusulas accesorias que las partes agregaron a la compraventa. De este modo, extintas las obligaciones principales por el evento de la condición resolutoria, las accesorias igualmente se extinguirán.

Por lo anterior, resultando ineficaz extenderse en un mayor análisis, se omitirá pronunciamiento respecto de las demandas reconventionales.

SEXAGÉSIMO: Que el resto de antecedentes probatorios, alegaciones de las partes y/o defensas, en nada obstan al raciocinio hasta aquí vertido, por lo que resulta infundado extenderse en un mayor análisis.

Por estas consideraciones, y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 1438, 1487, 1489, 1491, 1535, 1537, 1545, 1546, 1547, 1551, 1698, 1793, 1808, 1824, 1871, 2407, 2416 y 2434 del Código Civil; y artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; se declara:

I. Que **se rechazan las tachas** deducidas tanto por la demandada en las audiencias de folios 84 y 85; como por la demandante en las audiencias de folios 88 y 142.

II. Que **se acoge la demanda principal de resolución**, y se declara:

a) La resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 9 de marzo de 2022.

b) Que Agrícola Rondadero Limitada debe restituir a Agroparcels Chile SpA (antes Inmobiliaria Costa del Sol SpA) la suma de UF 42.966,8, sin perjuicio de lo que se resolverá en el punto IV.

c) Que Agroparcels Chile SpA deberá restituir a Agrícola Rondadero Limitada los bienes que fueron objeto de la compraventa, señalados en la letra a) del numeral primero del considerando



vigésimo cuarto, dentro de décimo día desde que la sentencia cause ejecutoria.

d) Que, en virtud de lo anterior, una vez acreditado el pago que se ordenará en el punto IV, deberán cancelarse las siguientes inscripciones realizadas en el Conservador de Bienes Raíces de Rengo:

- i) A fojas 1398 número 1507, del Registro de Propiedad del año 2022.
- ii) A fojas 279 número 280, del Registro de Propiedad de Aguas del año 2022.
- iii) A fojas 737 número 627, del Registro de Hipotecas del año 2022.

III. Que **se acoge parcialmente la demanda principal de indemnización de perjuicios**, solo en cuanto a la aplicación de la cláusula penal pactada en el contrato y, en consecuencia, se condena a Agroparcels Chile SpA a pagar a Agrícola Rondadero Limitada, una multa ascendente a UF 7.453, sin perjuicio de lo que se resolverá en el punto siguiente.

IV. Que, por aplicación de la compensación, conforme a lo expuesto en el considerando quincuagésimo sexto, el monto que Agrícola Rondadero Limitada deberá restituir a Agroparcels Chile SpA. será, en definitiva, de UF 35.513,8, según su equivalente en pesos al día de pago efectivo.

V. Que **se omite pronunciamiento respecto de las demandas reconventionales**, según lo expuesto en el considerando quincuagésimo noveno.

VI. Que **se condena en costas a la demandada**.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-1501-2023

Pronunciada por doña Daniela Royer Faúndez, Juez Titular.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WLPXXSXXRDT

En **Santiago**, a **once de febrero de dos mil veinticinco**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WLPXXSXXRDT

manera retroactiva, se debe entender que desaparecido el contrato que sirvió de antecedente para que una de las partes adquiriera el respectivo bien, tampoco existió un título y subsecuente tradición entre aquella parte y el tercero que hace derivar su derecho de aquella (Alcalde Rodríguez, Enrique. Volumen 27, N° 3, pág. 461 a 467, Revista Chilena de Derecho).

Finaliza solicitando que se tenga por interpuesta demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Costa del Sol SpA, ya individualizada, y que sea acogida en todas sus partes, decretándose lo siguiente:

1. Que se declare que el demandado ha incumplido sus obligaciones contractuales respecto a su representada.

2. Que se declare la resolución del contrato de compraventa celebrado por escritura pública entre las partes con fecha 9 de marzo de 2022, otorgada por el Notario Público don Giovanni Antonio Piraino Avello, Suplente de la Titular de la Décima Notaría de Santiago, doña Valeria Ronchera Flores, Repertorio N°2770 2022.

3. Que se condene a la indemnización solicitada en el presente libelo, que asciende al monto pagado y recibido por su representada a la fecha del incumplimiento contractual, esto es, la suma de UF 42.459,6 o bien, la que se determine prudencialmente.

4. Que se condene al pago de la cláusula penal, la cual hasta la época de la presentación de la demanda asciende a UF 24.410,34, así como también a aquella que se devengue por cada día de atraso conforme la cláusula décima del contrato, hasta que la sentencia quede firme o ejecutoriada, o bien, el monto que se determine.

5. Que se condene a pagar los reajustes e intereses aplicables a las sumas demandadas, contado desde el momento en que se venció el plazo para pagar las cuotas correspondientes, o la fecha que prudencialmente se determine.

6. Que en virtud de la resolución del contrato, se proceda a restituir la cosa objeto del contrato, volviendo las partes al estado anterior de haberse celebrado dicho contrato, procediendo a la



cancelación de la inscripción de dominio de fojas 1398 número 1507 del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo y a la cancelación de todas las hipotecas y prohibiciones establecidas por la demandada respecto del inmueble materia de autos, oficiando y ordenando al efecto al Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

7. Que se condene al demandado al pago de las costas de la presente causa.

Con fecha 20 de febrero de 2023, se notificó la demanda a la parte demandada.

Con fecha 25 de abril de 2023, comparece el abogado don Fernando Barros Vial, quien **contesta la demanda** en representación de Agroparcelas Chile SpA (antes, Inmobiliaria Costa del Sol SpA), solicitando su rechazo en base a los siguientes argumentos.

I. ANTECEDENTES

Respecto de la relación contractual entre las partes, reconoce la celebración del contrato de compraventa, así como sus cláusulas, según fue expuesto en la demanda, esto es, el precio pactado, los acuerdos modificatorios de 9 de mayo y 27 de julio de 2022, la multa por incumplimiento contenida en la cláusula décima, y la hipoteca y prohibición de la cláusula sexta.

Asimismo, asegura que en diversas oportunidades, su parte ha hecho pagos a la demandante por un total de \$525.740.360, de la siguiente forma: (i) con fecha 4 de noviembre de 2022, se efectúa pago por \$69.280.140; (ii) con fecha 15 de noviembre de 2022, se efectúa pago por \$138.900.360; (iii) con fecha 30 de noviembre de 2022, se efectúa pago por \$164.137.637; (iv) con fecha 15 de diciembre de 2022, se efectúa pago por \$69.862.260; y (v) con fecha 23 de diciembre de 2022, se efectúa pago por \$83.559.963.

II. FALTA DE REQUISITOS DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA

Señala que la acción consagrada en el artículo 1489 del Código Civil, para ser acogida, requiere: i) que se trate de un contrato bilateral; ii) que haya incumplimiento imputable de una obligación; iii) que quien

