Santiago, dieciocho de julio de dos mil veinticinco.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus considerandos 10° a 13°, 19° a 21°, inclusive.

Visto y teniendo en su lugar además presente:

1°) Que, con la copia de la escritura pública aportada por las partes, es posible justificar que mediante ese acto solemne el 4 de octubre de 2021 se celebró el contrato de promesa de compraventa respecto de un bien raíz que inicialmente formaba parte de un paño mayor, razón por la cual pesaba sobre el promitente vendedor ejecutar las gestiones necesarias para que el mismo pudiera contar con individualización propia y en condiciones de que se construyera un inmueble. Ello se manifestó en los siguientes términos: "*...Dos: Que, a la época de la celebración del contrato prometido, el promitente vendedor haya obtenido; a) la aprobación de la subdivisión predial por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad competente o por el organismo que en derecho corresponda, y b) la asignación de rol particular, correspondiente al lote Uno, objeto de este contrato de promesa de compraventa. Tres: Que se otorgue factibilidad de luz y agua potable por parte de las instituciones correspondientes, respecto al lote ya singularizado objeto de este contrato*".

2°) Que conforme los documentos que se presentaron en la etapa de prueba, cada una de esas condiciones se cumplió previo al vencimiento del plazo inicial que las partes se dieron para cumplir las condiciones suspensivas de las que pendía el contrato definitivo. Es así como la subdivisión se aprobó el 22 de octubre; el plano con la subdivisión se inscribió en el Conservador de bienes raíces el 29 de octubre; el 18 de noviembre se obtuvo la factibilidad de agua potable, el 3 de diciembre se certificó por la empresa eléctrica la factibilidad de luz y ese mismo mes, pero el día 13, el SII otorgó roles de avalúo independiente a cada sitio, todas fechas del año 2021. Todo se cumplió antes del vencimiento del plazo de 90 días, contados desde la celebración del contrato de promesa.

3°) Que en cambio, la promitente compradora, antes del vencimiento del plazo, manifestó su voluntad de no otorgar extensión para la suscripción del contrato definitivo solicitando la devolución de lo pagado a título de reserva, según se lee en el documento de folio 30. Desde entonces manifestó no estar llana para celebrar el contrato la compraventa definitiva, antes de vencer el plazo que la demandada principal tenía para dejar el inmueble en condiciones para venderlo como unidad independiente y sin solicitarle modificar extensión alguna del plazo original para celebrar el contrato definitivo.

Además, la documentación aportada por su parte no demostró haber estado en condiciones de cumplir con su propia obligación, la que en el contrato de promesa se acordó en los siguientes términos: "*... Cuatro. - Que la promitente compradora obtenga financiamiento por medio de alguna entidad bancaria".* Todo, porque para justificar que se encontraba en condición de promitente compradora

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

Código: XJNQBXWBXRE

cumplidora, aportó certificación de pre -aprobación de su ejecutiva bancaria y la carta del banco en el mismo sentido. Luego, tratándose de la compra de un sitio habilitado para construcción, el crédito lo sería para el pago del predio mismo y eventualmente construir sobre aquel. Las condiciones expresadas en la misma carta aceptación del Banco del 20 y 21 de octubre de 2021, expresan que el financiamiento se encontraba condicionado a que el inmueble y la clienta superaran las evaluaciones regulares. Ninguna prueba se rindió para probar que la empresa constructora embarazara esas evaluaciones, cuando los correos electrónicos dan cuenta de que el tasador del banco nunca tomó contacto con los vendedores, por lo que bien se puede concluir que la decisión de la promitente compradora de no perseverar en el contrato ya se había adoptado en noviembre de 2021, pues no ejecutó gestión alguna para avanzar con el necesario estudio de títulos y más aún, con la necesaria tasación del predio carente de construcción.

4°) Que no estando en posición de contratante cumplidora quien primero accionó en esta causa, en tanto que el promitente vendedor probó que cumplió las condiciones asumidas y estuvo llano a cumplir el contrato definitivo, la demanda principal será rechazada.

Los documentos aportados a folio 20 de la tramitación en esta instancia, referidas a la venta de los restantes lotes del sitio inicialmente subdividido, solo refuerzan la prueba sobre que las condiciones de la parte vendedora se encontraban cumplidas al 2 de enero de 2022.

5°) Que como se viene analizando, la promitente compradora se desistió inmotivadamente de celebrar el contrato definitivo. El tenor de su carta remitida el 28 de diciembre de 2021 – restando aun parte del plazo que se dieron las partes – aun cuando no expresa que no se presentará a celebrar el definitivo, al precisar su intención de no acceder a un plazo complementario para escriturarlo, solo manifiesta su voluntad de no perseverar en el mismo.

Si alguna duda quedaba sobre el desistimiento, los correos electrónicos posteriores a esa fecha, en los que reclama la devolución de lo pagado a título de reserva e incluso una garantía que no probó haber dejado custodiado en la notaría en la que se suscribió la promesa, expresa no solo su voluntad de no perseverar en el mismo, sino que, además, tampoco está dispuesta a aceptarlas condiciones previamente pactada en tal evento.

6°) Que conforme lo ya reseñado, la sociedad promitente vendedora, quien demandó reconvencionalmente, se encuentra facultada para retener la suma de $2.000.000, que corresponde a la mitad del precio pagado por concepto de reserva al momento de suscribir el contrato de promesa.

En este sentido la demandante principal aportó la prueba del pago de la reserva a través de dos transferencias bancarias que esa suma oportunamente se enteró.

7°) Que respecto de la petición de cobro de la cláusula penal demandada, empero las partes acordaron en la cláusula octava del contrato de promesa tantas

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

Código: XJNQBXWBXRE

veces citado, el precio en caso de incumplimiento, la promitente cumplidora no justificó haber remitido a la demandada compradora la carta certificada en que constara requerimiento escrito para celebrar el contrato definitivo, requisito que no se suple con el correo electrónico de respuesta del representante de la inmobiliaria fechado el 6 de enero de 2022 que lamenta la retractación alegando su cumplimiento, razón por la que en esa parte, no se puede acceder a lo solicitado.

No procede la condena en costas de la demandada reconvencional por no haber resultado vencida.

Respecto de los roles 6515-2023 y 2637-2025.

8°) Que conforme el objeto del juicio - el que se fija conforme lo pedido por las partes - el mismo se limita a la resolución de un contrato de promesa de compraventa de un bien raíz, y en particular, cuál de ellas debe soportar el pago de las indemnizaciones pactadas por las partes en tal evento.

9°) Que sin haberse justificado el riesgo para el caso que la demanda principal prosperara y menos la insuficiencia del demandado principal, resulta procedente limitar el alcance de las medidas cautelares reales a su fin: asegurar la satisfacción de un eventual fallo que imponga un crédito a su favor, siendo necesario resaltar que el inmueble involucrado en la promesa no es el objeto del juicio, solo las restituciones eventuales o multas que en el mismo se pactaron.
Entonces lo resuelto por el Juez Quevedo Ríos al disponer una prohibición que recae sobre el inmueble objeto del contrato de promesa que ambas partes solicitaron se resuelva, resulta improcedente y corresponde su revocación.

10°) Que, en el actual estado de la tramitación, además de revertirse en esta instancia lo que viene decidido a propósito de la resolución del contrato de promesa, la posterior sustitución del embargo y la apelación subsidiaria que se interpuso por la parte demandada reconvencional ha perdido oportunidad considerando lo que se ha resuelto en relación con el asunto controvertido principal.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se **revoca** la sentencia dictada el veintidós de diciembre de dos mil veintidós por el Octavo Juzgado civil de Santiago y en su lugar se decide que se rechaza la demanda principal y su complemento interpuesta por [redacted] en contra de la Sociedad Inmobiliaria A4 Spa y en cambio se acoge la demanda reconvencional deducida por Sociedad Inmobiliaria A4 Spa y se declara que el contrato de promesa de compraventa celebrado el 4 de octubre de 2021 queda resuelto por el incumplimiento de la parte demandada reconvencional y promitente compradora [redacted]. Atenta la resolución decretada la parte promitente vendedora tiene el derecho a retener de la suma de dos millones de pesos, correspondiente al 50% de lo pagado a título de reserva por la demandada reconvencional. Se rechaza en cambio la demanda referida al pago de la cláusula penal pactada anticipada y convencionalmente en el contrato de promesa.

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

Código: XJNQBXWBXRE

Además, **se revoca** la resolución dictada el veintiocho de marzo de dos mil veintitrés en el cuaderno de medida cautelar de la causa C-2202-2022 del 8° Juzgado Civil de Santiago **y en su lugar se resuelve que se deja sin efecto** la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el LOTE UNO A de la subdivisión del LOTE UNO de la subdivisión del inmueble de calle Gálvez s/n de la comuna de Isla de Maipo, inscrito a fojas 1229 número 1085 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2021, debiendo alzarse dicho gravamen mediante Recepto Judicial.

Respecto de la apelación subsidiaria en contra de la resolución dictada el cuatro de febrero de dos mil veinticinco que sustituyó la cautelar de prohibición por una suma de dinero, atendido lo resuelto precedentemente, se omite pronunciamiento a su respecto.

Cada parte pagará sus costas.

Redacción de la Fiscal Judicial Troncoso Bustamante.

Regístrese y devuélvase.

N° 1145-2023 (Acumulada 6515-2023, 2637-2025) Civil.

Pronunciada por la Décima Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada con los ministros Carolina Vásquez Acevedo, Claudia Lazen Manzur y Fiscal Judicial Carla Troncoso Bustamante.

Carolina Soledad Vásquez Acevedo
Ministro
Corte de Apelaciones
Dieciocho de julio de dos mil veinticinco
12:11 UTC-4

Claudia Andrea Lazen Manzur
Ministro
Corte de Apelaciones
Dieciocho de julio de dos mil veinticinco
12:11 UTC-4

Carla Paz Troncoso Bustamante
Fiscal
Corte de Apelaciones
Dieciocho de julio de dos mil veinticinco
12:18 UTC-4

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

Código: XJNQBXWBXRE

Pronunciado por la Decimotercera (zoom) Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Carolina Soledad Vasquez A., Claudia Lazen M. y Fiscal Judicial Carla Paz Troncoso B. Santiago, dieciocho de julio de dos mil veinticinco.

En Santiago, a dieciocho de julio de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

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

Código: XJNQBXWBXRE