

Santiago, veintinueve de julio de dos mil veintiséis.

VISTO:

En los autos Rol Nº 2200-2018, seguidos ante el Tercer Juzgado de Letras de Arica, juicio ordinario sobre resolución de contrato, caratulados “[REDACTED] con Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y otros” por sentencia de treinta de octubre de dos mil veintitrés, complementada por sentencias de veintiuno de diciembre de dos mil veinticuatro y treinta y uno de enero de dos mil veinticinco se acogió la demanda subsidiaria de resolución de contrato deducida por [REDACTED] en contra de Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y declaró resuelto el contrato de compraventa de inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas suscrito por las partes con fecha 13 de enero de 2014 y se rechazaron las demandas subsidiarias de resolución de contrato y reivindicatoria en contra de Sociedad Inmobiliaria Casanova Limitada, condenándose a cada parte al pago de sus costas.

Apelado este fallo por ambas partes una sala de la Corte de Apelaciones de Arica, por sentencia de ocho de mayo de dos mil veinticinco confirmó la decisión.

En su contra la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que la recurrente sostiene que el fallo censurado infringió el artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 426 del mismo cuerpo legal; artículo 1698 del Código Civil; artículos 19, 20, 1437, 1445 Nº2, 1682 y 1683 del referido cuerpo legal; artículos 889, 1490, 1491 del Código Civil y artículo 18 del Código de Procedimiento Civil.

Afirma en síntesis que en ambas compraventas no existió la intención de las partes para que la compradora pague dicho precio, pues, únicamente figura el Sr. [REDACTED], como representante legal de la parte vendedora y compradora, girando aparentemente dos cheques que supuestamente fueron recibidos por él mismo. Agrega que además hay que tener en cuenta las relaciones que unían a las partes, la Sociedad Hydronova Limitada, estaba conformada por [REDACTED] y por sus hijos, doña [REDACTED] y don [REDACTED], ambos [REDACTED]; mientras que los socios de la Sociedad Casanova Limitada son estos últimos, en forma exclusiva y dicha sociedad fue constituida el día anterior al de la inscripción en los registros conservatorios de los bienes raíces y derechos de aguas objeto de la compraventa, a nombre de la sociedad vendedora, todas circunstancias conocidas, especialmente el hecho que un socio haya vendido a una sociedad de que es parte, junto con sus dos hijos, todos los bienes que conformaban su patrimonio, sin recibir suma de dinero alguna, más que el



reconocimiento de un aporte en dicha sociedad que, por lo demás, no tuvo más bienes que los transferidos por el actor. Unido a ello, el socio que representaba a dicha sociedad conformó otra sociedad con su hermana, excluyendo a su padre y traspasando todos los bienes, así afirma que de haberse aplicado la prueba de las presunciones, evidentemente debió devenir en la conclusión que ambos contratos eran simulados o, al menos, el segundo de ellos.

Señala que de haberse interpretado correctamente las normas que se denuncian y analizado cada uno de los antecedentes probatorios de autos los jueces del grado debieron concluir que ambos contratos son absolutamente simulados.

Indica que la sentencia recurrida acogió la acción resolutoria del primer contrato, pero rechazó resolver el segundo, por estimar que el actor no tenía legitimación activa, al no ser parte de ese contrato, infringiendo los artículos 1489 y 1491 del Código Civil, ya que los efectos de la resolución declarada por el tribunal de la instancia, deben alcanzar a la segunda compraventa aludida, por aplicación de esta última norma, toda vez que en los títulos de dominio a nombre de la Sociedad Hydronova Limitada se hace referencia que la forma de pago del precio está en la escritura aludida, en la cual consta expresamente que existe un saldo de precio insoluto. Por lo demás, la tercera adquirente estaría de mala fe, al ser su representante legal el mismo que el de Hydronova Limitada, en consecuencia, resulta evidente que estaba en conocimiento que no se había pagado íntegramente el precio de venta al primer vendedor.

Señala que su parte dedujo la acción reivindicatoria, la que fue rechazada, a pesar de haberse acogido la acción resolutoria del primer contrato, fundado únicamente en que la sentencia que declaró dicha resolución no estaba ejecutoriada, el antedicho razonamiento implica que cualquier acción resolutoria en que el objeto del contrato sea una especie o cuerpo cierto, carezca de eficacia, toda vez que, mientras se ventila el juicio ordinario de resolución de contrato, aunque éste sea fallado a favor de la demandante, no podría la parte recuperar los bienes contra terceros poseedores de mala fe, quienes tendrían altas posibilidades de adquirir por prescripción adquisitiva, mientras se tramite el primer juicio, enervando la acción de dominio.

Peticiona que se anule el fallo y se dicte el correspondiente de reemplazo, que acoja las demandas de nulidad de contrato por simulación y que, en subsidio, se confirme la parte de la sentencia que acogió la demanda de resolución del contrato, revocando la parte que rechazó la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la Sociedad Hydronova y la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, y que se acoja la acción reivindicatoria con costas.



Segundo: Que para una adecuada resolución del asunto resulta pertinente dejar debida constancia de los siguientes antecedentes del proceso:

1.- Comparece Henry Yong Cerda, abogado en representación de Armando [REDACTED], quien en lo principal y al primer otrosí interpone demanda civil de nulidad absoluta de contrato de compraventa de bien raíz y de acciones de aprovechamiento de aguas e indemnización de perjuicios en contra de Sociedad Agrícola Hydronova Limitada, representada por [REDACTED], y en el primer otrosí, en contra de las sociedades Hydronova Ltda. y Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, solicitando se declare que los contratos de compraventa de fechas 13 de enero de 2014 y 1 de septiembre de 2017 adolecen de nulidad absoluta por simulación, retrotrayendo a las partes al estado anterior a su celebración, y se ordene la cancelación de las inscripciones a que dio origen el referido contrato, reservándose el demandante el derecho para la discusión de la especie y monto de los perjuicios para la etapa de ejecución del fallo, con costas.

Fundamenta su demanda en que con fecha 13 de enero de 2014 se suscribió contrato de compraventa, figurando como vendedor [REDACTED] y como compradora la Sociedad Agrícola Hydronova, representada por [REDACTED] (hijo del actor), respecto de los siguientes bienes: a) Lote N° 5 de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre. b) Lote N° 3-B, de la Subdivisión de la Parcela N° 3, de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre. c) 1,34 Acciones de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río Lauca, Provincia de Parinacota, a favor de los usuarios del Canal Azapa;

Precisa que el precio por la venta de ambos predios y de los derechos de aprovechamiento de aguas fue la suma total de \$60.000.000, que se pagarían de la siguiente forma: a) Reconociéndose \$15.000.000, como aporte de capital por enterar a la Sociedad Hydronova Limitada, comprometido por el comprador en la cláusula quinta número uno de la escritura pública de constitución, otorgada con fecha 23 de septiembre del año 2013, en la Notaría Pública de Arica de don Víctor Warner Sarria; b) Con la suma de \$45.000.000, que se cancelarán dentro del plazo de cinco años en cuotas anuales de \$9.000.000, pagándose la primera de ellas el 1 de julio de 2014. Los montos referidos corresponden a la suma de \$20.000.000 por el Lote N° 5, \$25.000.000 por el Lote N° 3-B y \$15.000.000 por los derechos de aprovechamiento de agua. Refiere que la compraventa aludida dio origen a las inscripciones de fojas 199 vta. N° 224 y fojas 200 vta. N° 225 del Registro de



Propiedad, y fojas 32 N° 35 del Registro de Propiedad de Aguas, todas del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

Indica que posteriormente con fecha 1 de septiembre de 2017 se suscribió un segundo contrato de compraventa, figurando como vendedora la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y como compradora la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, ambas representadas por [REDACTED], (hijo del actor) el cual recayó sobre los mismos bienes objeto del primer contrato. Este instrumento fue rectificado por escrituras públicas de fechas 24 de octubre y 27 de diciembre del mismo año y ante el mismo Notario. Esta compraventa dio origen a las inscripciones de fojas 89 vta. N° 116 del Registro de Propiedad, y fojas 9 vta. N° 12 del Registro de Propiedad de Aguas, ambas del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Arica. El precio por la venta de ambos predios fue la suma total de \$75.000.000 que se pagarían de la siguiente forma: a) Reconociéndose \$30.000.000, pagados al contado; b) El saldo de \$45.000.000, que se pagarían en 2 cuotas de \$22.500.000 cada una, cancelándose la primera de ellas el 31 de agosto de 2018 y la otra el 31 de agosto de 2019. Los montos referidos corresponden a la suma de \$37.500.000.- por el Lote N° 5, \$37.500.000 por el Lote N° 3-B. El precio por los derechos de aprovechamiento de agua fue de \$15.000.000, con un supuesto pago de \$5.000.000.- al contado, y el saldo en dos cuotas de \$5.000.000 cada una.

Sostiene que el contrato de compraventa fue un contrato simulado, ya que al momento de suscribirlo no hubo una intención real de parte de los contratantes para transferir los bienes, sino únicamente la necesidad de crear una sociedad de responsabilidad limitada para distraer todos los bienes que formaban parte del patrimonio del vendedor, con la única finalidad de evitar fueran embargados y/o rematados por distintas deudas que lo aquejaban. Agrega que con fecha 23 de septiembre de 2013 se constituyó mediante escritura pública, la Sociedad de Responsabilidad Limitada Agrícola Hydronova Limitada, fue conformada por su representado y sus hijos, [REDACTED] y [REDACTED], correspondiendo a este último la administración y representación de la sociedad. Posteriormente, a los cuatro meses de su constitución, el 13 de enero de 2014, celebraron el contrato vendiendo en apariencia los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas a la sociedad constituida por él mismo y sus hijos. No obstante, en esa oportunidad no se pagó precio alguno de venta, limitándose a reconocerse la suma de \$15.000.000 como aporte de capital por enterar a la Sociedad Hydronova, quedando un saldo pendiente que se pagaría en conformidad a lo ya referido.



Afirma que además hay que tener en cuenta las relaciones que unían a las partes, [REDACTED] fue el vendedor, quien le vendió a la Sociedad Hydronova Limitada, que no era cualquier sociedad, sino una integrada por sus propios hijos y por él mismo. No debe obviarse que un día antes de inscribirse la compraventa en los registros correspondientes, es decir, el 15 de enero de 2015, [REDACTED] y [REDACTED], constituyeron la Sociedad Inmobiliaria Casanoba, a la cual transfirieron los predios y derechos de aguas mencionados.

En cuanto a los perjuicios, en concordancia con el artículo 173 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, se reserva el derecho de discutir la especie y monto de los perjuicios en la ejecución del fallo.

En el segundo otrosí de su presentación el demandante interpone demanda subsidiaria de resolución de contrato de compraventa en contra de Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y de Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, solicitando se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre el demandante y Sociedad Agrícola Hydronova Limitada, con fecha 13 de enero de 2014, por incumplimiento en el pago del precio y se declare resuelto el contrato de compraventa de fecha 1 de septiembre de 2017, suscrito entre las demandadas, ordenándose la cancelación de las inscripciones a que dieron origen los referidos contratos, reservándose el derecho para la discusión de la especie y monto de los perjuicios, para la etapa de ejecución del fallo u otro juicio diverso, con costas.

Alega que los efectos de la resolución solicitada deben alcanzar a la compraventa celebrada por las sociedades demandadas el 1 de septiembre de 2017, por aplicación del artículo 1491 del Código Civil, toda vez que en los títulos de dominio a nombre de la Sociedad Hydronova Limitada consta que se pactó el pago del precio en cuotas anuales en la escritura pública, existiendo un saldo insoluto, por lo que la tercera adquirente se encontraba de mala fe, al ser su representante legal el mismo que el de la vendedora resultando evidente que estaba en conocimiento que no se había pagado íntegramente el precio de venta al primer vendedor.

En conformidad con el artículo 173 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, se reserva el derecho de discutir la especie y monto de los perjuicios en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso.

En el cuarto otrosí el demandante interpone demanda de reivindicación de bien raíz en contra de Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada solicitando se declare que por el efecto de la nulidad absoluta del contrato o de su resolución, los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas referidos son de dominio exclusivo del demandante, y se ordene la cancelación de las inscripciones a



nombre de la demandada en los registros conservatorios correspondientes, debiendo restituir los bienes, dentro de tercero día desde que el fallo esté ejecutoriado, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública; y se declare que los demandados deben restituir los frutos civiles y naturales de los bienes, debiendo considerarse poseedora de mala fe y debe indemnizar por los deterioros que por hecho o culpa suya hayan sufrido los mencionados bienes, reservándose el derecho para la determinación de los frutos y perjuicios para la etapa de ejecución del fallo, con costas.

2.- Comparece la demandada Sociedad Agrícola Hydrónova Limitada quien contestó las demandas, solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas. Señala que en la celebración del contrato de compraventa de fecha 13 de enero del año 2014, así como en la escritura pública de constitución de dicha sociedad otorgada con fecha 23 de septiembre del 2013 se cumplieron con todos los requisitos que el artículo 1444 del Código Civil exige para un acuerdo de voluntad, por lo que no es efectivo que hubiere existido simulación como se le imputa al demandado en la demanda.

3.- Comparece la demandada Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., quien contestó las demandas, solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas. Señala que nunca ha existido la intención de parte de los socios de las indicadas sociedades de privar a su padre [REDACTED] de sus derechos y acciones, más aún, cuando el mismo reconoce que ha permanecido en posesión material de la tercera parte del Lote B, donde mantiene su domicilio y ejerce actividades agrícolas. Agrega que el contrato de compraventa celebrado entre las sociedades demandadas cumple con todos los requisitos legales, así como las escrituras públicas complementarias otorgadas el 24 de octubre y 27 de diciembre del año 2017, lo que se ve ratificado por la inscripción de la compraventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica. En cuanto a la demanda de resolución de contrato, alegó que el precio se encuentra totalmente pagado.

3.- El tribunal de primera instancia acogió la demanda subsidiaria de resolución de contrato de compraventa deducida por [REDACTED] en contra de Sociedad Agrícola Hydrónova Limitada y declaró resuelto por incumplimiento de la demandada el contrato de compraventa de inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas suscrito por las partes con fecha 13 de enero de 2014. y rechazó las demandas subsidiarias de resolución de contrato y reivindicatoria en contra de Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada.

Tercero: Que la sentencia recurrida confirmó el fallo de primera instancia. Para rechazar la acción de simulación respecto de ambos contratos de



compraventa, los sentenciadores establecen que [REDACTED] celebró un contrato de compraventa de inmueble y derechos de aprovechamiento de aguas el 13 de enero de 2014, en calidad de vendedor con Sociedad Agrícola Hydronova Ltda, en calidad de compradora, en relación a los Lotes Nos. 5 y 3-B de la Subdivisión de la parcela N° 7 del proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre y una coma treinta y cuatro acción de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río la Lauca, Provincia de Parinacota, Primera Región.

Enseguida reflexionan que la sola circunstancia de ser [REDACTED] el representante de ambas sociedades demandadas, de manera alguna importa *per se* antecedente determinante en orden a la simulación alegada pues tal circunstancia ha de entenderse al amparo de la libertad contractual con que obraron los socios de tales personas jurídicas en su designación, expresión ésta del principio de la autonomía de la voluntad propia del derecho privado, con mayor razón considerando que siendo el actor socio reconocido de Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., la calidad de [REDACTED] en tal persona jurídica no resulta ajena a su voluntad.

Agregan que por otra parte, la supuesta valoración de los inmuebles y derechos de aguas invocada por el demandante como antecedente de la simulación que invoca, no pasó de ser un mero alegato carente de prueba pues, en definitiva, antecedente cierto, técnico y fidedigno no se aportó por su parte, pues el pretendido informe de tasación de folio 99 elaborado por Armando Meza Valdebenito, no pasó de ser un mero documento privado que no fue reconocido en forma legal por quien aparece suscribiéndolo, con mayor razón cuando habiendo concurrido como testigo del actor nada dijo respecto de su existencia e implicancias.

Por último, concluyen que no existen en autos antecedentes substanciales e inequívocos que permitan concluir la existencia de un acuerdo entre éste y los demás socios –sus hijos- de Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., y en el presente caso, de que después de celebrada la compraventa originaria de fecha 13 de enero de 2014, se celebraría un acto jurídico posterior con la finalidad de dejarla sin efecto con la finalidad de que recuperara sus bienes.

En cuanto a la demanda subsidiaria de resolución de contrato en contra de Sociedad Agrícola Hydronova LTDA. y Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda, establecen que es un hecho de la causa haber celebrado el demandante y la demandada Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. contrato de compraventa con fecha 13 de enero de 2014, acordándose –cláusula cuarta - por las partes como



precio por los predios y derecho de aprovechamiento de aguas objeto del mismo la suma total de sesenta millones de pesos que la sociedad compradora cancela al vendedor, aquí demandante, mediante el reconocimiento como aporte de capital por quince millones de pesos y, con la suma de cuarenta y cinco millones de pesos que se cancelarán dentro del plazo de cinco años en cuotas anuales de nueve millones de pesos, la primera de ellas el 1 de julio de 2014 y que las sociedades demandadas celebraron un contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas con fecha 1 de septiembre de 2017.

Luego razonan que correspondió a la demandada Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. el peso de la prueba en orden a acreditar haber cumplido efectivamente con el primer contrato de marras pagando las cinco parcialidades anuales en que se dividió el saldo de precio pactado contractualmente con el actor, carga procesal que no habiendo sido asumida a plenitud por su parte en orden a formar convicción en este sentenciador de haber cumplido a cabalidad con el contrato por su parte celebrado solucionando el saldo de precio, señalan que llevará a acoger la acción resolutoria.

Respecto a la resolución del segundo contrato de compraventa celebrado entre las demandadas Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. y Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda. de fecha 1 de septiembre de 2017, siendo el actor un tercero ajeno a tal acto jurídico y visto lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, en cuanto concede acción resolutoria sólo a los contratantes, calidad jurídica ésta que no tiene el actor pues se trató de un acto jurídico entre personas jurídicas, rechazan la demanda de resolución de contrato por carecer de legitimación activa, requisito éste de la acción, por lo que se encuentra privado de la posibilidad de recurrir a la tutela jurisdiccional para intentar la declaración por su parte perseguida al alero de la disposición legal antes invocada.

En cuanto a la demanda reivindicatoria en contra de Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., la desestiman ya que la acción de resolución no se encuentra firme de forma tal que lo dirimido en dicha materia no puede servir de base para resolver en la demanda del presente acápite, ya que los bienes inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas, objeto del contrato de compraventa de fecha 1 de septiembre de 2017 celebrado entre Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. y Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., se encuentran radicados en el patrimonio de esta última quien ostenta a su respecto el carácter de propietaria, de forma tal que no radicándose el antes dicho derecho real en el peculio del actor no se cumple con el requisito básico del artículo 889 del Código Civil, ergo, mal se puede acoger la demanda reivindicatoria intentada por su parte.



Cuarto: Que de lo consignado precedentemente y de los términos del recurso en estudio, aparece que la controversia consiste en determinar primero si el mérito de las probanzas rendidas eran suficientes para acreditar la simulación en que se fundamenta la acción de nulidad absoluta y segundo, si correspondía que los jueces del fondo declararan resuelto el segundo contrato de compraventa celebrado por las sociedades demandadas, por efecto del artículo 1491 del Código Civil y consecuentemente acoger la demanda de reivindicación en contra de la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda.

Quinto: Que en cuanto al primer capítulo del recurso aparece que las disposiciones legales denunciadas por la recurrente y sus alegaciones tienen por objeto cuestionar -en lo medular- la conclusión a la que arriban los sentenciadores después de efectuar el análisis de los antecedentes del juicio, en cuanto a considerar que no existen en autos antecedentes substanciales e inequívocos que permitan acreditar la existencia de un acuerdo entre éste y los demás socios –sus hijos- de Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. de que después de celebrada la compraventa originaria de fecha 13 de enero de 2014, se celebraría un acto jurídico posterior con la finalidad de dejarla sin efecto para recuperar sus bienes, hechos que fundamentan la acción de nulidad absoluta.

Sexto: Que, así planteado el recurso de nulidad sustancial, sus alegaciones respecto de la demanda de simulación conciernen a la esfera de los hechos de la contienda en los términos que fueron asentados por la judicatura de la instancia. En efecto, la recurrente pretende imponer un razonamiento que no se sustenta en la situación fáctica establecida por el fallo, desconociendo la que sí ha sido fijada respecto a la inexistencia de la falta de voluntad en la celebración del contrato de compraventa. Luego, para tener éxito en su pretensión, forzoso sería tener que modificar los hechos asentados y establecer otros nuevos que permitan configurar la tesis que propugna.

Séptimo: Que la doctrina y la jurisprudencia han caracterizado al recurso de casación como un medio de impugnación de carácter extraordinario, que no constituye instancia jurisdiccional, pues no tiene por finalidad propia revisar las cuestiones de hecho del pleito ya tramitado. Antes que ello, se trata de un recurso de derecho, ya que la resolución de éste debe limitarse en forma exclusiva a examinar la correcta o incorrecta aplicación de la ley en la sentencia que se trata de invalidar, respetando los hechos establecidos en el fallo por los jueces sentenciadores. Como se sabe, esa limitación a la actividad judicial de esta Corte se funda en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, al disponer que la Corte Suprema, al invalidar una sentencia por casación en el fondo, debe dictar acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia que zanje el



asunto que haya sido objeto del recurso de la manera que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos, tal como se han establecido en el fallo recurrido. Solo en forma excepcional es posible la alteración de los hechos asentados por los tribunales de instancia, en el caso que la infracción de ley responda a la transgresión de una o más normas reguladoras de la prueba, mas no respecto de la apreciación de las probanzas que se hubiesen rendido, que es facultad privativa de la judicatura.

Octavo: Que en efecto, no se configura la infracción que se denuncia respecto al artículo 1698 del Código Civil pues esta regla se infringe cuando la sentencia obliga a una de las partes a probar un hecho que corresponde acreditar a su contraparte, esto es, si se altera el *onus probandi* y, en la especie, las probanzas rendidas por las partes fueron ponderadas y, en definitiva, fueron estimadas insuficientes por los jueces del fondo para acreditar los presupuestos de la acción de simulación.

Se descarta también la procedencia del recurso en cuanto a la infracción del artículo 384 del Código de Enjuiciamiento y se advierte que esta Corte ha indicado reiteradamente que esta norma no es propiamente reguladora de la prueba toda vez que su apreciación queda entregada a los jueces de la instancia y escapa al control del tribunal de casación.

Asimismo, no existe vulneración del artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, no debiendo olvidarse que la fuerza probatoria de las presunciones judiciales debe ser apreciada por los jueces de instancia, dado que su convicción debe fundarse en la gravedad, precisión y concordancia que derive del mérito de los antecedentes, escapando del control del recurso de casación.

Noveno: Que constatada la inexistencia de infracción de leyes reguladoras de la prueba y habida cuenta de lo anotado en el motivo séptimo, resulta pertinente recordar que solamente la judicatura del fondo se encuentra facultada para fijar los hechos de la causa y que efectuada correctamente dicha labor, al determinar éstos con sujeción al mérito de los antecedentes, probanzas aportadas por las partes, la interpretación y aplicación de las normas atinentes al caso en estudio, ellos resultan inamovibles para este tribunal, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se intenta.

Décimo: Que, en cuanto al segundo capítulo del recurso, se debe consignar que, la premisa genérica de la que parte la doctrina y la jurisprudencia en la materia es que cumplida la condición, la resolución debe ser declarada judicialmente y, como consecuencia de esto, es necesario colocar a las partes en la misma



situación en la que se encontraban antes de la celebración del contrato, como si este jamás hubiese existido.

De modo que la sentencia que declara resuelto el contrato por incumplimiento de uno de los contratantes reconoce un estado jurídico preexistente, revocando y borrando las consecuencias del contrato, es decir, obra, ex tunc, el aniquilamiento del contrato mismo.

Así esta Corte ha señalado que “una vez declarada, la condición resolutoria produce efectos retroactivos, volviendo a las partes al estado jurídico en el que se encontraban previo a contratar, como si no hubiesen convenido” (Causa Rol N° 7936-2012, sentencia de 9 de septiembre de 2013 y Rol N° 26862-2018, sentencia de 7 de agosto de 2020).

Todo lo que está en plena concordancia con lo dispuesto por el artículo 1491 del Código Civil, que habilita al vendedor y demandante de autos a ejercer la acción reivindicatoria en contra del actual poseedor inscrito del inmueble, al haber constado en el título respectivo que se encontraba pendiente el pago del precio por estar envuelta la condición resolutoria tácita.

Undécimo: Que es un hecho asentado por los jueces del fondo que el demandante y la demandada Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. celebraron un contrato de compraventa con fecha 13 de enero de 2014, acordándose –cláusula cuarta -por las partes como precio por los predios y derecho de aprovechamiento de aguas objeto del mismo la suma total de sesenta millones de pesos que la sociedad compradora cancela al vendedor, aquí demandante, mediante el reconocimiento como aporte de capital por quince millones de pesos y, con la suma de cuarenta y cinco millones de pesos que se cancelarán dentro del plazo de cinco años en cuotas anuales de nueve millones de pesos, la primera de ellas el 1 de julio de 2014.

De este modo la compraventa quedó sujeta a condición del pago del saldo del precio, lo que determina que el efecto resolutorio se extienda al contrato de compraventa celebrado con posterioridad el 1 de septiembre de 2017 por las sociedades demandadas, debiendo cancelarse las inscripciones de dominio a nombre de la tercera poseedora de buena fe la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda.

Duodécimo: Que de lo anterior resulta que por haber constado la condición en el título pertinente, en la especie, la escritura pública de compraventa de los inmuebles que luego fueron enajenados a la sociedad demandada, condición resolutoria que sirve justamente de basamento a la resolución perseguida por el recurrente, y que aparece estipulada en el contrato de compraventa, por lo que puede ser invocada con el fin pretendido, incurriendo los jueces del grado en los



yerros que se denuncian al artículo 1491 del Código Civil, vicio que tuvo influencia en lo dispositivo del fallo, ya que fueron rechazadas las acciones resolutorias y reivindicatoria en circunstancias que debieron ser acogidas.

Décimo tercero: Que por estas consideraciones será acogido el recurso de casación en el fondo.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Henry Yong Cerda en representación de la parte demandante, contra la sentencia de ocho de mayo de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Arica, la que por consiguiente es nula y se la reemplaza por la que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Arturo Prado P.

Rol N° 20.237-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Abogado integrante señor Fuentes, por ausencia.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 29/07/2026 13:19:28

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 29/07/2026 13:19:29

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 29/07/2026 13:26:38

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 29/07/2026 13:26:39



En Santiago, a veintinueve de julio de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

