Santiago, diez de agosto de dos mil veintiséis.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a pronunciar la siguiente sentencia de reemplazo, con arreglo a la ley.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y se tiene, además, presente:

1° Que, tal como lo dispone el artículo 1546 del Código Civil, los contratos deben ejecutarse de buena fe y ello implica que los mismos obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino que a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación contraída o que, por la ley o la costumbre, pertenecen a ella.

2° Que, tal como se desprende del contrato materia de este juicio, aportado al proceso, la actora y promitente compradora se comprometió a adquirir el bien singularizado en el contrato y la demandada se obligó a vender dicho inmueble, transcurrido el término de 90 días corridos a partir del 4 de octubre de 2021 y una vez cumplidas las condiciones suspensivas y copulativas, expresadas en la cláusula séptima, entre las cuales se encuentran: a) que los títulos de dominio del bien se encuentren ajustados a derecho; b) que se cuente con la aprobación predial por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva; c) que el bien cuente con un rol particular; d) que el predio cuente con factibilidad de luz y agua potable y e) que la promitente compradora obtenga financiamiento bancario.

3° Que, de lo expresado consta que la demandada principal y promitente vendedora era la llamada a regularizar el predio donde se encontraba el bien a vender y, tratándose de una “sociedad inmobiliaria”, como se advierte de su razón social, era ella la llamada a informar a su contraparte, la época en la cual hubiera cumplido con las obligaciones adquiridas, en particular, la época en la que el terreno se encontrare regularizado, con un número de rol, un plano aprobado e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y con las factibilidades de luz y agua respectivas, porque dependía de dicha sociedad el tramitar y obtener los permisos e inscripciones respectivas para ello.

Lo anterior, pese a no constar en una cláusula determinada, es una obligación que emana de la esencia del contrato sub lite.

4° Que, por otro lado, no es posible concluir que la actora se haya desistido “inmotivadamente” de celebrar el contrato prometido, al enviar la carta certificada en virtud de la cual informó a la contraria que no tenía intenciones de extender el plazo conferido en la promesa de compraventa, puesto que, lo que literalmente realizó fue exteriorizar una decisión, de acuerdo con lo pactado y a partir de la nula

WZERCTXXRJX

información otorgada a esa fecha, del cumplimiento o no de las obligaciones adquiridas por la promitente vendedora.

5° Que, finalmente y de la sola lectura de la cláusula octava del contrato sub lite se desprende además que la demandada y promitente vendedora estaba obligada, por su posición contractual, a enviar una carta certificada al domicilio de la contraria, requiriendo su concurrencia a una Notaría específica, para un día y hora determinados, a fin de suscribir el contrato prometido, cosa que tampoco realizó, quedando así en evidencia su incumplimiento, lo que deriva necesariamente en la acertada decisión del tribunal, de acoger la acción principal de resolución del contrato de compraventa, materia de este juicio.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada, de veintidós de diciembre de dos mil veintidós, dictada por el Octavo Juzgado Civil de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora Repetto García.

N°34.305-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señora Mireya López M., señor Roberto Contreras O. (S) y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 10/08/2026 12:55:58

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 10/08/2026 12:55:58

MIREYA EUGENIA LÓPEZ MIRANDA
MINISTRA
Fecha: 10/08/2026 12:55:59

ROBERTO IGNACIO CONTRERAS OLIVARES
MINISTRO(S)
Fecha: 10/08/2026 12:55:59

WZERCTXXRJX

RAÚL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 10/08/2026 13:08:08

WZERCTXXRJX

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

WZERCTXXRJX