

Santiago, veintinueve de julio de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de los fundamentos trigésimo segundo y trigésimo octavo que se eliminan.

Se reproducen también los motivos décimo, undécimo y duodécimo de la sentencia anulatoria que antecede.

Y SE TIENE ADEMÁS PRESENTE:

1° Que es un hecho de la causa 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 01 de julio de 2014.

2° Que el artículo 1490 del Código Civil expresa: “Si el que debe una cosa mueble a plazo, o bajo condición suspensiva o resolutoria, la enajena, no habrá derecho de reivindicarla contra terceros poseedores de buena fe”. A su vez el artículo 1491 del Código Civil señala: “Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca, censo o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública”.

3° Que por otra parte la demandada no acreditó haber cumplido efectivamente con el contrato de marras pagando las cinco parcialidades anuales en que se dividió el saldo de precio pactado contractualmente con el actor, por lo que se declaró su resolución por este motivo al haber operado la condición resolutoria tácita.

4°. Que, sabido es, tanto la nulidad como la resolución presentan, como característica común, el hecho de que en general ambas operan sus efectos retroactivamente. Ello, por cuanto –supuesta la concurrencia de los requisitos legales para que tenga lugar una u otra- se reputa que el acto anulado o resuelto jamás existió.

Para los fines que aquí interesa analizar, cabe recordar que nuestro legislador civil se ha encargado de precisar las consecuencias que tiene para ciertos terceros el hecho de que un determinado acto o contrato sea materia de una resolución, y una clase de estos terceros son aquellos que adquirieron una



determinada relación jurídica, por ejemplo, el dominio de un inmueble cuyo título o antecedente precisamente se fundamenta en el contrato que fue materia de la resolución, y a esta situación se aplica, básicamente el artículo 1491 del Código Civil, íntimamente relacionado con los artículos 1490 y 1689 del mismo cuerpo legal.

5° 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, llenándose 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 adquirieron.

Sobre el particular, el profesor Enrique Alcalde Rodríguez, en un artículo publicado en la Revista Chilena de Derecho, Volumen 27, N° 3, páginas 461 a 467, manifiesta haciendo mención a los artículos 1490, 1491 y 1689 del Código Civil, que operando tanto la nulidad como la resolución de 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.

6° Que en la situación en análisis, por haber constado la condición en el título pertinente, en la especie, la escritura pública de compraventa de los inmuebles del 13 de enero de 2014 que luego fueron enajenados a la sociedad demandada, condición resolutoria que sirve justamente de basamento a la resolución perseguida por el actor, y que aparece estipulada en el contrato de compraventa, configurándose en consecuencia la hipótesis del artículo 1491 del Código Civil, lo que llevará a acoger la acción resolutoria respecto del contrato de compraventa celebrado por las sociedades demandadas con fecha 1 de septiembre de 2017.

7° Que la demandada Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda. a la que se vendió el bien raíz, no podía menos que conocer la condición resolutoria, en atención a que al momento de la venta, Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., sabía que aun debía parte del precio por el cual lo había adquirido al demandante

En otras palabras, de lo que se viene narrando queda en evidencia que la demandada de esta causa jamás tuvo derecho alguno sobre la propiedad y que el dominio, por tanto, permaneció siempre en el actor, por lo que necesariamente debemos concluir que en la especie concurren los presupuestos de la acción



reivindicatoria intentada, ya que el demandante ha demostrado ser dueño de la propiedad sobre los inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua, cuya restitución solicita, de la que no está en posesión material, pues esta la tiene la demandada.

8° Que en la demanda se ha pedido se reserve a la actora su derecho a discutir sobre la especie y monto de los frutos y perjuicios en la etapa de cumplimiento del fallo, cuestión que resulta procedente acorde con lo estatuido en los artículos 906 y siguientes del Código Civil.

Por estas reflexiones y lo preceptuado en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la 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, y en su lugar se declara:

I.- Que **SE ACOGE** la demanda subsidiaria de resolución de contrato deducida por [REDACTED] en contra de Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., consecuentemente se declara resuelto el contrato de compraventa de inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas suscrito por las demandadas con fecha 1 de septiembre de 2017.

II.- Que, **SE ACOGE** la demanda de reivindicación deducida por [REDACTED] en contra de Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., respecto del Lote N° 5 de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre, inscrito a fojas 200 vuelta N° 225 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2018. 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, inscrito a fojas 199 vuelta N° 224 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2018. 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, inscritos a fojas 32, N° 35 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2018, todos a nombre de la demandada Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda.

III.- Que la demandada deberá restituir los inmuebles antes individualizados dentro del plazo de 10 días desde que el presente fallo quede firme y ejecutoriado, libre de todo ocupante.

IV- Que, como consecuencia de lo anterior, se ordena la cancelación de la inscripción conservatoria de las propiedades reivindicadas a nombre de la demandada.



V.- Se hace lugar a la reserva solicitada por la actora de discutir y determinar el monto y especie de los frutos y deterioros por concepto de prestaciones mutuas para la etapa de cumplimiento.

VI.- Que no se condena en costas a la demandada por haber tenido motivos plausibles para litigar.

VII.- Confirmándose en lo demás.

Regístrese y devuélvase.

Redacción 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 13:19:30

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 29/07/2026 13:19:30

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 29/07/2026 13:26:40

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 29/07/2026 13:26:41



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

