Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXX JULIO-SEPTIEMBRE DE 1962 — Nº 121

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
HUMBRETO TORRES RAMIREZ
JUAN BIANCHI BIANCHI
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

JURISPRUDENCIA

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

AURORA NEIRA HIDALGO

CON CARLOS GALLARDO ZAMBRANO.

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Apelación de la sentencia definitiva

CONTRATO — PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO — CONTRATO DE PROMESA — COMPRAVENTA — COMPRAVENTA DE BIENES RAICES — PROMESA DE COMPRAVENTA — ESCRITURA PUBLICA — CLAUSULA PENAL — FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO — PROMITENTE COMPRADOR — PROMITENTE VENDEDOR — ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE PROMESA — INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA — DEMANDANTE — —DEMANDADO — ARREPENTIMIENTO DE CELEBRAR EL CONTRATO PROMETIDO — AVISO DEL ARREPENTIMIENTO — DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD — OFERTA DE PAGO DE LA CLAUSULA PENAL PACTADA — INDEMNIZACION DE PERJUICIOS — INDEMNIZACION DE PERJUICIOS CONVENCIONAL — OBLIGACION DE CUMPLIR TODO CONTRATO LEGALMENTE CELEBRADO — TITULO — TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO — PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES RAICES — OBLIGACION DE HACER — OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA — PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES — RESTITUCION DEL BIEN RAIZ MATERIA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

DOCTRINA.—Si en un contrato de promesa de compraventa de un inmueble se estipula que, en el caso de que ninguno de los contratantes suscriba la respectiva escritura de compraventa en la fecha señalada, el contrato prometido quedará sin efecto y sujetas las partes a determinadas prestaciones, es indudable que esa estipulación debe entenderse racionalmente para el caso de que cualquiera de los promitentes no dé cum-

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

plimiento a lo pactado, puesto que es la única forma de darle algún sentido a dicha estipulación, ya que no se ve cómo, de otra manera, podría el uno exigirle al otro la cláusula penal que se hubiere acordado, conforme a lo prescrito por el artículo 1562 del Código Civil.

Acreditado en autos que el demandado cumplió con la obligación que era de su cargo por el contrato de promesa de compraventa, y que la demandante no cumplió con las suyas, resulta de todo punto de vista sin trascendencia en el juicio el hecho alegado por la actora de haber dado oportuno aviso al demandado de su arrepentimiento de celebrar el contrato prometido, puesto que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser dejado sin efecto por la declaración unilateral de voluntad de uno de los contratantes, salvo casos de excepción que no concurren en la especie. No ha podido, pues, la actora liberarse del contrato por su sola voluntad, ni aún por el hecho de ofrecer el pago de la cláusula penal pactada, puesto que la estipulación de una indemnización convencional de perjuicios no releva al contratante que no ha cumplido, de solucionar la obligación misma estipulada, tal como lo prescribe el artículo 1543 del Código antes mencionado.

La promesa de celebrar un contrato no es un título traslaticio de dominio, pues del contrato de promesa nacen obligaciones de hacer, las cuales, tratándose de un inmueble, imponen la de concurrir al otorgamiento de la escritura pública de que trata el inciso segundo del artículo 1801 del Código Civil, única forma de perfeccionar el contrato de compraventa de bienes raíces. Por consiguiente, es indudable que el demandado carece de título que justifique su negativa a restituir el bien raíz materia del contrato de promesa de compraventa celebrado con la demandante y que pertenece a esta última, aun cuando alegue o pruebe haber cumplido por su parte con las estipulaciones del referido contrato de promesa.

Sentencia de Primera Instancia

Coronel, cuatro de Octubre de mil novecientos sesenta.

Vistos:

A fojas 3, se presentan doña Irma Aurora Neira Hidalgo y don Ramón Vásquez Ceballos,

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

labores de casa y radio-técnico, casados, domiciliados en Talcahuano, calle Puerto Rico Nº 961 y en Coronel, Montt Nº 910, y exponen:

Que por escritura pública de fecha 26 de Abril de 1956, ante el Notario Público de Coronel, celebraron con don Carlos Gallardo Zambrano, comerciante, domiciliado en este puerto, calle Manuel Montt 0870, Villa Mora, una promesa de compraventa en virtud de la cual prometieron venderle un sitio y casa ubicados en Villa Mora, Montt 0870, que mide diez metros de frente por 100 metros de fondo y lindante: Norte, Guillermo Navarro; Sur, Juan Salazar; Oriente, Compañía Carbonífera e Industrial de Lota y Poniente, calle Montt; que el precio convenido fue de $ 1.217,500, de los cuales al tiempo de suscribir la promesa, recibieron $ 500.000, debiendo el saldo pagarse el día 30 de Diciembre de 1956, fecha en la cual se extendería la escritura definitiva de compraventa; que en caso de que ninguno de los contratantes concurriere en la fecha indicada a dar cumplimiento a la promesa, se entendería que ella quedaba sin efecto, debiendo la promitente vendedora hacer inmediata devolución del valor recibido, o sea, los $ 500.000 y además pagar $ 200.000, a título de multa, debiendo el promitente comprador, o sea, el señor Gallardo, hacer entrega inmediatamente del sitio y casa habitación, ya individualizado; que en la escritura de compraventa se facultó expresamente al señor Gallardo para tomar posesión material del sitio deslindado y de la casa y para hacer las mejoras que estimara convenientes en el terreno no edificado; que da el caso que el día 30 de Diciembre de 1956 no se suscribió la escritura definitiva de compraventa, por existir desistimiento de la parte demandante, pagando la multa estipulada y consignando la suma de $ 700.000.—; que como la medida, es decir, la promesa de venta, ha quedado sin efecto y habiéndose hecho la consignación, el demandado debe restituir la propiedad, y retirar las mejoras por él hechas en la parte no edificada del terreno; que habiendo los demandantes dado cumplimiento a la restitución del dinero y pago de la multa, corresponde ahora al demandado restituir la propiedad, debiendo éste pagarles las rentas de arrendamiento que hubiere devengado, hasta la fecha de la

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

restitución y a contar desde el 31 de Diciembre de 1956, por lo que demandan en juicio sumario para obtener lo que solicitan, debiendo declararse que el demandado don Carlos Gallardo Zambrano debe restituir la casa y propiedad antes indicada, dentro de tercero día que cause ejecutoria la sentencia; que es suficiente la consignación hecha por los demandantes; que el demandado debe pagarles las rentas de arrendamiento que correspondan; que debe retirar las mejoras hechas en nuestra propiedad, a su costa; y que debe pagar las costas de la causa; acompañan un documento con citación y piden se tenga a la vista un expediente.

A fojas 6, se presenta el demandado don Carlos Gallardo Zambrano, industrial, domiciliado en Villa Mora, Montt Nº 0870 y expone: que se sustituya el procedimiento sumario por el ordinario, petición a la cual se accedió a fojas 9, confiriéndose traslado de la demanda, a fojas 11.

Contestando a fojas 12, el demandado don Carlos Gallardo Zambrano, expresa: que en vista de las consideraciones que hace valer en su escrito, la promesa de compraventa no ha quedado ni está sin efecto, ya que él compareció a la Notaría a suscribir la escritura oportunamente, haciendo constar su voluntad de celebrar la compraventa prometida; que tampoco es procedente el pago de rentas de arrendamiento durante el tiempo que se le cobra, por no adeudar al demandado indemnización alguna en virtud del cumplimiento del contrato celebrado. Termina solicitando se condene en costas a la demandante, y que se declare improcedente en todas sus partes la demanda.

A fojas 14, la parte demandante en su escrito de réplica, pide que se dé lugar a la demanda, en todas sus partes, basado en que la demandante hizo devolución del dinero y pagó la multa, consignando al efecto los valores respectivos en la cuenta corriente del Tribunal.

A fojas 16, en su escrito de dúplica, la parte demandada pide que en mérito de las razones que aduce, no se dé lugar a la demanda, haciendo presente que en las mejoras hechas por el demandado, se han invertido alrededor de cuatro millones de pesos, lo que acredita la buena fe del demandado.

A fojas 17, se recibió la causa a prueba. A fojas 19, la parte demandante presenta lista de

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

testigos y minuta de puntos de prueba y a fojas 21, lo hace la parte demandada.

A fojas 32, se llevó a efecto la diligencia de absolución de posiciones por parte del demandado, con el resultado que allí se indica.

De fojas 33 vuelta a 34, rola la prueba presentada por la parte demandante y de fojas 35 a 37, la testimonial ofrecida por la parte demandada.

A fojas 40, se trajeron los autos para dictar sentencia.

Con lo relacionado y considerando:

1º—Que a fojas 3 de los autos se han presentado los demandantes Irma Aurora Neira Hidalgo y Ramón Vásquez Ceballos demandando a Carlos Gallardo Zambrano, para que éste sea obligado a restituirles la propiedad y casa ubicada en este puerto en Villa Mora calle Manuel Montt Nº 0870 y que deslinda: al Norte, con Guillermo Navarro; al Sur, con Juan Salazar; al Oriente, con Compañía Carbonífera e Industrial de Lota; y al Poniente, con calle Montt, en virtud de que por un contrato de promesa de venta ellos, promitentes vendedores, le prometieron en venta al demandado la referida propiedad, facultándosele expresamente para que desde ya tomara la posesión material del sitio deslindado y casa, contrato de promesa que queda sin efecto, en virtud de la cláusula tercera del mismo, en que se señala que si ninguno de los contratantes concurriere a la fecha señalada en el mismo, a darle cumplimiento, se entenderá que la promesa quedará sin efecto; que en tal situación no se suscribió la escritura definitiva, pues ellos se desistieron del mismo contrato, pagando la multa y devolviendo el precio recibido, según consta del expediente que se pide tener a la vista. Termina solicitando que se declare que el demandado debe restituir la propiedad y casa individualizada, dentro de tercero día; que es suficiente la consignación hecha en el expediente que se solicita se tenga a la vista; que el demandado debe pagar las rentas de arrendamiento que correspondan; que debe retirar las mejoras, y que debe pagar las costas de la causa;

2º—Que a fojas 12 de los autos, la demandada contestando la demanda solicita su rechazo con costas, en virtud de que la

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

promesa de venta de 26 de Abril de 1956 no ha quedado sin efecto, puesto que la intención de los contratantes fue llegar precisamente a la celebración del contrato definitivo y prometido, por lo que no procede interpretar ninguna cláusula del mismo en contra de tal finalidad, como se pretende por la demandante al suponer que ella quedó autorizada para dejar sin efecto a su arbitrio la promesa; que aún del tenor literal de la cláusula a que se refiere la demandante se desprende que las partes no han estipulado un desistimiento unilateral y debe entenderse que el promitente comprador, demandado de autos, concurrió oportunamente a la Notaría a dar cumplimiento a la promesa, no produciéndose, en consecuencia los únicos hechos previstos en el contrato para que el mismo quedara sin efecto;

3º—Que en tales condiciones procede averiguar si por la mencionada cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa y que corre a fojas 1 de los autos, no se faculta a cualquiera de las partes para desistirse por sí solos del contrato prometido, o por el contrario requiere del consentimiento unánime de los contratantes;

4º—Que a la letra la mencionada cláusula tercera expresa: "Si ninguno de los contratantes concurriere en la fecha indicada a dar cumplimiento a esta promesa ella queda sin efecto . . .";

5º—Que en tales circunstancias y no habiéndose establecido fehacientemente cuál ha sido la intención de los contratantes, puesto que la demandante, promitente vendedora, sostiene que por medio de ella se la facultaba para desistirse por sí sola del contrato prometido, cumpliendo con la cláusula penal que en el mismo se establece; por la demandada, promitente compradora, se ha manifestado que la intención final es que el único que podía desistirse por sí solo era ella, interpretación ésta que está también acorde con el dicho del testigo Adolfo Vidal Carrillo que depone a fojas 36 de estos autos, procede, y a contrario sensu por el artículo 1560 del Código Civil, estar a lo literal de la disposición contractual controvertida;

6º—Que en estas circunstancias debe entenderse que la ú-

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

nica manera de que operara la cláusula tercera del tantas veces mencionado contrato, es que **ninguna** de las partes hubiere concurrido el día que en el mismo contrato se señala a dar cumplimiento a la promesa;

7º—Que abona dicha conclusión lo dispuesto en el artículo 1564 del Código Civil, vale decir, que las cláusulas del contrato se interpretarán unas por otras, dándoles a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad, esto es, que si las partes han celebrado una promesa no puede entenderse que por el arbitrio de una sola de las partes la misma ha de quedar sin efecto;

8º—Que de la testimonial rendida por la demandante y que consiste en las deposiciones de Isabel Martínez Rioseco, Héctor Ofidio Valenzuela Zura y Adolfo Vidal Carrillo, todas ellas corrientes en la prueba rendida en los autos a fojas 35, se desprende que el demandado, promitente comprador, estuvo el día 29 de Diciembre de 1956 y el día Lunes 31 del mismo mes y año, toda la mañana, en la Notaría de este puerto, a los dos primeros les consta el hecho por trabajar en la Notaría y conocer, el segundo, a las partes de este juicio y el tercero por haberle manifestado el demandado y haber visto el certificado en que constan dichos hechos y expedido por el Notario de ese entonces. Que también consta el hecho de haber estado llano a cumplir la promesa el demandado, del certificado expedido por el señor Notario de ese entonces, en que da cuenta de haberse presentado a la Notaría a dar cumplimiento a la promesa don Carlos Raúl Gallardo Zambrano, documento que no ha sido objetado en autos;

9º—Que las deposiciones indicadas en el considerando precedente son constitutivas de plena prueba del hecho de haber estado el demandado llano a dar cumplimiento al contrato de promesa de autos en la forma y tiempo convenidos, por reunir todos los requisitos exigidos por nuestra ley adjetiva civil;

10º—Que, en consecuencia, la condición resolutoria ordinaria, que lo es la cláusula tercera del contrato de autos, no se ha cumplido, por lo que dicho contrato está vigente y no resuelto como lo sostiene la demandante en su escrito de réplica de fojas 14;

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

11º—Que estando vigente el contrato de promesa no procede pedir la restitución de lo que se ha recibido en virtud del mismo, ni pronunciarse acerca de la consignación.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1473, 1479, 1485, 1560, 1564 del Código Civil y artículos 158, 162, 170, 342, 384 Nº 2º del Código de Procedimiento Civil, se declara: Que no ha lugar a la demanda de fojas 3, sin costas, por estimar el Tribunal que ha habido motivos plausibles para litigar.

Anótese y archívese.

E. Tapia W.

Dictada por el señor Juez titular, don Enrique Tapia Witting. Hay firma ilegible, Secretario.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, veinticinco de Abril de mil novecientos sesenta y dos.

Vistos:

Reproduciendo únicamente la parte expositiva de la sentencia apelada de 4 de Octubre de 1960; y teniendo en su lugar presente:

1º) Que la escritura pública de 26 de Abril de 1956, autorizada por el Notario a la sazón de Coronel, don Rosendo Saavedra Sandoval, agregada a fojas 1 de los autos, da cuenta de haberse celebrado entre la demandante y el demandado un contrato de promesa, mediante el cual Irma Aurora Neira Hidalgo prometió vender a Carlos Raúl Gallardo Zambrano, y éste prometió comprar para sí, el inmueble del dominio de la primera ubicado en Coronel, calle Jorge Montt del Barrio Villa Mora, con la cabida, deslindes, precio y demás condiciones que en la escritura se mencionan;

2º) Que el contrato prometido debió celebrarse el 30 de Diciembre de 1956, disponiéndose en él, para el caso de que ninguno de los contratantes suscribiera la escritura pública de compraventa, que el contrato prometido quedaría sin efecto y sujetas las partes a las siguientes prestaciones: la promitente vendedora a restituir la suma de E° 500, que había recibido a cuenta del precio del contrato de compraventa prometido, y a pagar la suma de E° 200, por vía de multa; el promitente comprador, por su parte, a restituir el inmueble

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

prometido comprar, del cual se le había hecho entrega, y a pagar la suma de E° 200, por vía de multa;

3°) Que aunque la cláusula alude al caso de que "ninguno de los contratantes concurriere en la fecha indicada —30 de Diciembre de 1956— a dar cumplimiento", la verdad es que racionalmente debe ser entendida para el caso de que cualquiera de ellos no diere cumplimiento a lo pactado, puesto que es la única manera de darle algún sentido a esa estipulación, pues no se ve cómo, de otra manera, podría el uno exigirle al otro la cláusula penal pactada. A esto obliga el artículo 1562 del Código Civil;

4°) Que la demandante ha reconocido expresamente ni haber ella cumplido con el contrato de promesa, esto es, no haber suscrito la escritura pública de compraventa, puesto que en la demanda dice textualmente: "el 30 de Diciembre de 1956, no se suscribió la escritura definitiva de compraventa, por existir desistimiento de nuestra parte, allanándonos a pagar la multa estipulada en el contrato de promesa y devolverle el anticipo de precio recibido";

5°) Que es, por consiguiente, un hecho establecido con la propia confesión de la demandante que ella no cumplió la promesa hecha legalmente. Además, ello se comprueba con la propia prueba testimonial rindió a fojas 33 vuelta, en que los testigos de la actora Eladio Neira Neira, Alberto Muñoz Henríquez y Benjamín Antonio Gutiérrez expresan que la actora se desistió de cumplir la promesa, poniendo el hecho en conocimiento del demandado meses antes del 30 de Diciembre de 1956 y estar aquélla dispuesta a pagar la multa de E° 200.;

6°) Que el demandado, por su parte, cumplió con la obligación de celebrar el contrato prometido, puesto que así lo ha certificado el Notario señor Saavedra, según consta a fojas 39, certificación a la cual, por tener caracteres de gravedad y precisión suficientes para acreditar ese hecho, el Tribunal le da el mérito de una presunción judicial en orden a que Carlos Raúl Gallardo Zambrano cumplió con la obligación de hacer que le impuso el contrato de promesa (artículos 1553 y 1554 del Código Civil). Además, la prueba testimonial que en este mismo sentido rindió, que co-

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

rre a fojas 35 y siguientes, lo demuestra, ya que los testigos Héctor Ofidio Valenzuela, Adolfo Vidal Carrillo e Isabel Martínez Rioseco están contestes en el hecho de haber concurrido Gallardo Zambrano a la Notaría de Coronel, en la debida oportunidad, a suscribir la escritura de compraventa, deposiciones a las cuales se les da el mérito que señala el artículo 384 Nº 2 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto han dado razón suficiente de sus dichos, ya que eran a la sazón empleados de la Notaría en que debía extenderse la escritura de compraventa prometida;

7º) Que acreditado, como se encuentra, que el demandado cumplió con la obligación que era de su cargo, por el contrato de 26 de Abril de 1956, citado, y que la demandante no cumplió con las suyas, resulta de todo punto de vista sin trascendencia en este pleito el hecho alegado por la actora de que dio oportuno aviso de su arrepentimiento al demandado, puesto que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser dejado sin efecto por la declaración unilateral de voluntad de uno de los contratantes, salvo casos de excepción, que no es del caso traer a cuento (artículos 1545 y 1567 inciso 1º del Código Civil). No ha podido, pues, la actora liberarse del contrato por su sola voluntad, ni aún por el hecho de ofrecer el pago de la cláusula penal pactada, puesto que la estipulación de una indemnización convencional de perjuicios no releva al contratante que no ha cumplido, de solucionar la obligación misma pactada, tal como lo prescribe el artículo 1543 de la codificación que se acaba de mencionar;

8º) Que la actora solicita, en su demanda de fojas 3, la restitución del inmueble que se obligó a vender al demandado. apoyada en el hecho de que ha ofrecido y consignado al demandado la suma de E° 500, que recibió como parte del precio del contrato de compraventa que se obligó a celebrar y los E° 200 pactados por vía de multa o pena;

9º) Que el demandado ha sostenido, por su parte, que habiendo él cumplido, como se ha dejado constancia más arriba, no procede la restitución. Ahora bien, el demandado no tiene, no obstante lo dicho, un título

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

que justifique mantener en su poder el indicado inmueble, ya que la promesa de celebrar un contrato no es un título traslaticio de dominio, pues del contrato de promesa nacen obligaciones de hacer (artículos 1553 y 1554 del Código Civil). Tal obligación, tratándose de un inmueble, impone la de concurrir al otorgamiento de la escritura pública de que trata el artículo 1801 inciso 2º del Código Civil, forma única de perfeccionar el contrato de compraventa de bienes raíces;

10º) Que Carlos Gallardo Zambrano, por su parte, no ha negado que la actora sea la dueña del inmueble, de tal manera que no habiéndole aquélla otorgado un título que justifique la tenencia por parte del demandado del inmueble prometido vender y comprar respectivamente, es obvio que la demanda debe ser aceptada, sin perjuicio de que la situación nacida del contrato de promesa de compraventa cuestionada arriba, sea discutida entre las partes y por el procedimiento que corresponda;

11º) Que la absolución de posiciones de fojas 32, a que fue sometido el demandado a requerimiento de la actora, nada allega a la resolución de este juicio, pues todas ellas fueron contestadas negativamente por el absolvente;

12º) Que el demandado se adhirió en esta instancia, según consta del escrito de fojas 50, a la apelación interpuesta por la demandante contra el fallo del Juez a quo; pero esa adhesión, al ser aceptada la demanda, no puede prosperar;

13) Que no habiéndose celebrado entre las partes ningún contrato de arrendamiento, sino, por el contrario, uno de promesa de compraventa, no es procedente, en caso alguno y cualquiera que sea la resolución que recaiga sobre la petición primera de la demanda, condenar al demandado al pago

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

de rentas por un supuesto contrato de arrendamiento, ya que ello importaría, en el hecho, reconocer que el demandado tiene un título para mantener en su poder la tenencia de la cosa cuya restitucion se le solicita. Y ya está dicho que carece de ese título; y

14) Que no habiéndose acreditado en el proceso el pago por consignación de que se trata en la petición segunda de la demanda, no es procedente el pronunciamiento solicitado en ella.

Por estas consideraciones y teniendo presente, además, lo prevenido en los artículos 144, 145 y 170 números 2, 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la resolución apelada de cuatro de Octubre de mil novecientos sesenta, escrita a fojas 41 y siguientes, y se declara:

Que ha lugar a la demanda de fojas 3 y siguientes, sólo en cuanto el demandado debe restituir, dentro de 30 días de causar ejecutoria esta sentencia, el inmueble ubicado en Villa Mora, Montt 0870, de la ciudad de Coronel, que mide 10 metros de frente por 100 metros de fondo y lindante: Norte, Guillermo Navarro; Sur, Juan Salazar; Oriente, Compañía Carbonífera e Industrial de Lota; y Poniente, calle Montt, haciéndose lugar así a la petición primera de la demanda citada; que se desecha la petición segunda y tercera de la demanda referida; que se acepta la petición tercera de esa presentación dentro del mismo plazo señalado para la petición primera de la demanda; y que no se condena en las costas al demandado por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Se llama la atención..... etc.

Anótese y devuélvase.

Agréguese el impuesto antes de notificar.

Redacción del abogado integrante señor Domínguez.

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 1. Cumplimiento de Contrato (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº121, año XXX (Jul-Sep, 1962)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Se deja constancia que no firma el Ministro señor Chávez que concurrió al acuerdo, por encontrarse en visita quinquenal y ausente.

Héctor Roncagliolo D. — Ramón Domínguez Benavente.

Pronunciada por los señores Ministros titulares de la Ilustrísima Corte de Apelaciones, don Héctor Roncagliolo Dosque y don Tomás Chávez Chávez, y Abogado integrante don Ramón Domínguez Benavente. — Luis Silva Fuentes, Secretario.