

**Rol:** 3946-2011

**Ministro:** Muñoz Gajardo, Sergio

**Ministro:** Oyarzún Miranda, Adalís

**Ministro:** Silva Gundelach, Guillermo Enrique

**Ministro:** Cerda Fernández, Carlos

**Redactor:** Cerda Fernández, Carlos

**Tribunal:** Corte Suprema(CSU)

**Partes:** Irina Buvinic Gonella con Complejo Turístico Marbella S.A

**Tipo Recurso:** Recurso de Casación en el Fondo

**Tipo Resultado:** Rechazado

**Fecha:** 07/03/2012

**Cita Online:** CL/JUR/518/2012

**Hechos:**

La actora interpone demanda de resolución de un contrato de promesa de compraventa de un inmueble por incumplimiento de la contraparte, con indemnización de perjuicios. La sentencia de primer grado acogió la pretensión deducida. Contra esta resolución se interpuso recurso de apelación ante el tribunal de alzada, el cual fue rechazado, confirmando la sentencia impugnada. Frente a esto, se dedujo recurso de casación en el fondo, el cual fue rechazado por la Corte Suprema

**Sumarios:**

1 . I- La mezquindad del fundamento no deja a la Corte en situación de conocer el meollo del achaque, como para encararlo con la legitimidad que cabe a un requerimiento tan formal y solemne como el de que se trata. Con todo, con el único propósito de la más completa justificación, dígame que: a) Aprobado el convenio judicial preventivo, el contrato que se busca resolver se celebró con posterioridad. Hechos ambos establecidos por los sentenciadores del fondo, de manera a estas alturas inamovible. El demandado contrató con la pretendiente con plena conciencia de su situación financiero-jurídica; y a la hora del cumplimiento se cobija en ésta para eludirlo, b) el convenio dispuso que los acreedores se pagarían con el producto de la enajenación de los bienes abandonados incluidos en un anexo, documento éste que la perseguida no acompañó a los autos y que significó que el fallo del grado tuviera al inmueble objeto del contrato como desafectado del convenio. Hechos inamovibles en esta sede, c) El convenio judicial preventivo no obstaba al cumplimiento del contrato de promesa, simplemente porque el artículo 174 N° 1° de la ley referida se remite a las facultades administrativas e informativas que al interventor judicial reconoce el artículo 294 del Código de Procedimiento Civil. No se precisa la o las conductas morosas de la prometedora que hubiesen generado el mentado perdón jurídico. (considerando 13° Y 16° de la sentencia de la Corte Suprema)

**Texto Completo:**

Santiago, siete de marzo de dos mil doce.

VISTOS:

En esta causa Rol N° 6685–2007 del Décimo Sexto Juzgado Civil de Santiago, procedimiento ordinario seguido por doña Irina Buvinic Gonella contra el Complejo Turístico Marbella S.A., ésta ha deducido recurso de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de la capital, que con fecha treinta y uno de enero de dos mil once, a fs. 185, confirmó la del juzgado, que acogió la demanda.

Se demandó la resolución de un contrato de promesa de compraventa de un inmueble por incumplimiento por parte de la promitente vendedora de las obligaciones que contrajo en la convención, con indemnización de perjuicios, consistentes en la restitución de la parte del precio de la pretendida compraventa que se tuvo por satisfecha anticipadamente.

La promitente vendedora se excudó en la proposición de convenio colectivo que, en su parecer, la inhibía de enajenar el bien; en el conocimiento que de ese convenio tenía la demandante; y en la ausencia de perjuicio.

La sentencia de primera instancia, que acogió las acciones, fue confirmada por la de la Corte de Santiago, en una resolución que el centro de turismo considera atentatoria de las disposiciones del Código Civil y de la Ley de Quiebras que más adelante se precisará.

Traído que fue el recurso en relación, se procedió a su vista el 27 de diciembre del año pasado, con la comparecencia de letrados en defensa de ambos litigantes, dejándose en acuerdo.

Y TENIENDO PRESENTE:

1°.– El procedimiento se inició por demanda de Irina Buvinic Gonella, quien accionó de resolución de un contrato de compraventa, con indemnización de perjuicios, explicando que el 23 de abril de 2.004 firmó con los representantes del Complejo Turístico Marbella S.A. –en adelante, Marbella– un contrato en el que ésta prometió venderle, cederle y transferirle el Lote N° 20 del Sector N del inmueble denominado Condominio Sector N del Proyecto General Marbella, por el precio de UF 1.830, de las que UF 360,64 se tuvieron por pagadas; que el contrato prometido debía suscribirse, a más tardar, el día 30 de ese mes; que de no consumarse ese hecho,

la demandada devolvería las UF 360,64 que había recibido como parte del precio; y que Marbella no cumplió íntegramente sus obligaciones, a pesar que la actora siempre estuvo llana a cumplir el contrato.

Se apoya en el artículo 1489 del Código Civil, según el cual en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, situación en la que el otro queda facultado para pedir, a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento, con indemnización de los daños. Asume que se trata de una condición negativa, pues el hecho futuro e incierto reside en que una de las partes no asuma sus deberes.

Por eso demanda la resolución del contrato de promesa.

Ahora bien, como una de las cláusulas del pacto disponía que de no celebrarse oportunamente la compraventa, la demandada devolvería las UF 360,64 que había recibido como parte del precio, demanda esa cantidad por concepto de indemnización del daño emergente;

2°.- Habida cuenta la naturaleza del recurso de casación en el fondo, resulta recomendable dejar desde luego destacados los hechos que los jueces consideraron acreditados:

1) el 23 de abril de 2.004 los litigantes celebraron un contrato de promesa de compraventa por el que Marbella se obligó a vender, ceder y transferir a Irina Buvinic Gonella el Lote 20 del sector N del Condominio Marbella de la comuna de Puchuncaví,

2) en la cláusula tercera de la convención se fijó el precio de la compraventa prometida en el equivalente a UF 1.830, pagadero con un pie anticipado de UF 360,64 y el saldo de UF 1.469,36 al momento de suscribirse la escritura de compraventa,

3) ésta debía extenderse a más tardar el 30 de abril de 2.004,

4) el 9 de diciembre de 2.003, a petición de Marbella, se había iniciado ante el Trigésimo Juzgado Civil de Santiago la causa Rol N° 8.531-2003 sobre proposición de convenio judicial preventivo,

5) el 15 de ese mes se designó síndico provisional a don Enrique Marco Antonio Ortiz D'amico,

6) el 10 de marzo de 2.004 se celebró la primera junta de acreedores, acordándose el convenio,

7) la aprobación del mismo por parte del tribunal tuvo lugar el 26 de esa mensualidad,

8) el convenio se definió como texto normativo que rige las relaciones jurídicas, comerciales y financieras de la proponente con sus acreedores en el servicio del pago de lo adeudado, mediante la enajenación de los bienes abandonados que se incluye en el denominado "Anexo Uno" y cualquier otro que no esté incluido en el llamado "Anexo Dos",

9) la demandada no acompañó esos anexos,

10) el inmueble objeto del contrato no estaba afecto al convenio,

11) Buvinic extrajo de su patrimonio las UF 360,64 que adelantó a la prometedora vendedora, y

12) Marbella incumplió sus obligaciones al no realizar la conducta convenida, del modo pactado;

3°.- Por otra parte, siempre en el interés de circunscribir exactamente los términos en los que el fallo describió la contienda, cabe subrayar que lo que pasa a mencionarse es relativo a hechos que, explícitamente, los juzgadores tuvieron por no acreditados:

1) que Marbella haya imputado al precio de venta de otro bien raíz que vendiera a la pretendiente –el sitio N° 25– las UF 360,64 del anticipo por la compraventa prometida,

2) que, igualmente, imputara como pago de dicho precio el valor de algunas noches de alojamiento en el complejo turístico,

3) que Marbella estuviera llana a la entrega del inmueble prometido vender,

4) que ésta haya estado dispuesta a cumplir su obligación de otorgar la escritura del contrato definitivo prometido, y

5) que la operación relativa al sitio N° 25 haya tenido algo que ver con la promesa de compraventa materia de autos,

6) que aquélla se haya vinculado con una supuesta voluntad o consentimiento por parte de la dama, de reemplazar el sitio N° 20 por el N° 25, y

7) que, tampoco, el negocio recaído en el sitio N° 25 haya importado resciliación del contrato de promesa;

4°.- Sobre la base de tales circunstancias fácticas, los jueces apreciaron concurrente la hipótesis del artículo 1489 del Código Civil, que sirve de fundamento jurídico a la pretensión, toda vez que por ser el de promesa de compraventa un contrato indiscutiblemente bilateral, al no haberse cumplido por la demandada lo que se había pactado –entregar el sitio N° 20 y disponerse a extender la escritura de compraventa dentro del plazo convenido– se potenció la condición resolutoria, situación que engendró para la actora la facultad de accionar como lo hizo, esto es, de resolución del contrato de promesa, con indemnización del daño emergente expresamente acordado, consistente en la restitución de las UF 360,64 pagadas de antemano;

5°.- En su libelo de nulidad la recurrente apunta a tres grupos de infracciones de ley.

Primeramente, se detiene en los artículos 1489, 1552 y 1689 del Código.

Segundamente, en los artículos 171, 174, 178, 179 y 200 de la Ley 18.175 o Ley de Quiebras.

Terceramente, en los artículos 1553 y 1557, en relación con el 1552 del estatuto privatístico.

En lo que sigue se aborda cada una de tales objeciones;

6°.- En lo que hace a la errónea aplicación de los artículos 1489, 1552 y 1689 del Código Civil, la impugnante utiliza como punto de partida de su argumentación la arista probatoria del primero de tales preceptos.

Señala que la condición resolutoria presupone que una de las partes no dé cumplimiento a lo que se pactó, es decir, si uno de los contratantes incumple, el contrato puede resolverse, si así lo quiere y actúa la contraparte diligente. Siendo así, la diligencia debe ser acreditada por quien pretende la resolución.

Hasta aquí el planteamiento se concentra directamente en el artículo 1689 desde que, en la mira de la quejosa, el onus probandi corría de parte de la actora.

Entonces –sigue– de no establecerse ese hecho básico de la diligente conducta exhibida por quien se vanagloria de aplicado, entra a jugar la regla básica del derecho de obligaciones, contemplada en el citado artículo 1552, conforme a la cual en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes se encuentra en mora descatando lo acordado, mientras el otro no lo acata o se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Marbella es categórica en afirmar que Buvinic "... no acreditó en autos de manera alguna" (fs. 195) haber satisfecho la parte del contrato que le incumbía ni haber estado llana a someterse en tiempo y forma;

7º.– Semejante planteamiento obliga a ahondar en el derecho de obligaciones, particularmente en la fuente contractual y su estatuto de responsabilidad.

Atributo consubstancial al derecho es el de su virtuosismo de cara al resguardo de las libertades y las igualdades; como que en su ya extenso historial conceptual uno de los aspectos consensuados es su esencial misión libertaria en igualdad e igualdad en libertad.

Una de las modalidades del ejercicio de la libertad está constituida por la facultad de obligarse que asiste a toda persona; como lo normal no es que los sujetos anden a la caza de gravámenes –justamente porque limitativos de la libertad– el hecho de contraer un deber se rodea de un halo utilitario que se muestra como el interés que lo explica, interés que se alza como fin o contraprestación.

Lo que se quiere destacar es que la voluntad de las personas puede conciliarse con el consentimiento de sumisión a determinada obligación, por causa de algo que quien se somete aprecia bondadoso y, consecuente con ello, está en situación de asumir el costo.

Así, pertenece al orden de lo normal que los contratos se celebren para cumplirse, idea ésta que recoge el artículo 1546 del código en referencia, para el que los contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella, texto que el sabio legislador estimó del caso incorporar, conceder como debe haber estado de una realidad en la que las declaraciones de voluntad son de ordinario incompletas, insuficientes, imperfectas, tal vez y precisamente porque las partes, más que estar preocupadas en la definición de los efectos del contrato que celebran, lo están en los intereses que motivan su decisión de contratar. Desde luego, se trata de satisfacer los intereses del acreedor, que para revestirse de esa condición, hubo de aceptar una obligación;

8º.– El alcance de la obligación está relacionado con cuál sea su objeto.

La doctrina más actual ha postulado que la prestación se corresponde con el plan o proyecto ideal contemplado inicialmente por las partes, al que aspiran como ulterior realidad; el verdadero objeto de la obligación sería ese plan o proyecto y no la cosa o el hecho sobre que recae, lo que acarrea como consecuencia la amplitud con que se aborde el tema del cumplimiento, por cuanto implica para el deudor deberes accesorios conducentes a impulsar la prestación y la satisfacción del interés del acreedor. Hay aquí una anteposición del deber ser, entendido como el comportamiento comprometido por el deudor, a la conducta efectiva, a la cosa o al hecho propiamente tales.

A partir de esta premisa se ha ido elaborando una noción más amplia de incumplimiento, que abarca cualquier desviación de la conducta del deudor en relación con aquel proyecto inicial o ideal. El objeto de la obligación no es tanto el real, tal cual es, sino el ideal previsto por las partes, es decir, con ese plus consistente en las cualidades que el contrato debe tener; no la cosa, tal cual, sino como debe ser; cantidad más calidad; por acotado que se encuentre en el contrato el objeto de la obligación, al deudor toca responder con una diligencia promotora de su finalidad.

Tal diligencia promotora consiste en la actividad necesaria para que la prestación –contemplada inicialmente como un proyecto ideal– se convierta en realidad, para lo que el deudor debe superar los impedimentos que incidan en su realización, salvo los imprevisibles. El acreedor tiene derecho a exigir de su contraparte esta clase de diligencia promotora.

Es por ello que de acuerdo con el artículo 1547 del código, el solo incumplimiento importa responsabilidad para el deudor, precepto que echa mano a la culpa como parámetro regulador de la secuela compensatoria;

9º.– La resolución del contrato, de que aquí se trata, requiere, sin embargo, de un incumplimiento grave, que concierna a la esencia de la obligación. No es ogaño satisfactorio predicar que la hipótesis del artículo 1489 del código pueda entenderse satisfecha con cualquier grado de rebeldía, sino, únicamente, con aquellos que tocan a la esencia del contrato y que, por lo mismo, son mirados como graves. Para ello, más que a la obligación incumplida corresponde atender al impacto o repercusión del descatamiento en el programa del contrato, en lo que movió a su consumación.

El incumplimiento se entiende de relevancia para los efectos de la acción resolutoria, cuando hace desaparecer o cuando morigera abiertamente para el acreedor la utilidad que el contrato le representaba o reportaba; cuando lo priva de aquello que tenía derecho a esperar como efecto del mismo. Claro está que lo uno y lo otro ha debido ser ordinariamente previsible al tiempo del contrato pues, si no, el caso fortuito o la fuerza mayor entran a jugar en los términos que, en lo que aquí nos mueve, contempla el citado artículo 1547.

El concepto de incumplimiento es objetivo e inicialmente actúa al margen de la culpa o dolo del deudor; obedece a la simple constatación de la incongruencia entre lo prometido y lo ejecutado, entre el ideal que en su momento condujo al acuerdo de voluntades y la realidad actualmente resultante, por supuesto insatisfactoria de cara a los intereses del acreedor. El incumplimiento se caracteriza por una desviación del programa de prestación objeto del pacto. La obligación se entiende solucionada cuando se ha realizado

suficientemente el interés del acreedor, ciertamente con sujeción al tenor de la convención. Puede que exista solutio por parte del deudor, pero que ella no llene las expectativas razonablemente surgidas para el acreedor al tiempo de vincularse; en este caso la solutio no se consuma, no es liberatoria, por falta de satisfactio.

La resolución procederá, pues –aparte del caso de presencia de dolo– cuando se vea afectado el propósito práctico que motivó al acreedor a celebrar el contrato, en otras palabras, cuando se vea privado de aquello que tenía derecho a esperar de la fuente contractual;

10°.– La excepción de contrato no cumplido o exceptio non adimpleti contractus es la reacción que el ordenamiento permite actuar ante el incumplimiento de un contrato bilateral y, en su virtud, se tolera al contratante que ha sido demandado por incumplimiento, suspender la ejecución de aquél, por mientras su requirente no cumpla o se allane a cumplir lo suyo. La excepción no es apta para hacer cumplir la obligación que recae sobre el acreedor demandante, sino sólo para paralizar la persecución.

El Código Civil no es prolífero en la materia, conformándose con la definición que proporciona en su artículo 1552, al que cabe añadir el 1826, en lo que dice con el contrato de compraventa.

Para su procedencia, la doctrina exige: a) la existencia de un contrato, b) que éste sea bilateral, c) que las obligaciones recíprocas que de él emanen deban cumplirse simultáneamente, d) que éstas tengan un contenido patrimonial; e) que el contratante contra quien se opone no haya cumplido o no se allanare a cumplir; y f) que tal incumplimiento revista cierta entidad;

11°. Es a la luz de estos referentes que la Corte encara la materia que se dejó enunciada en el argumento 6° de esta sentencia.

A. Existencia de un contrato. La primera de las condiciones precedentemente anotadas quedó establecida por los sentenciadores en los términos que se precisó en el primer acápite del razonamiento supra 2°: "1) el 23 de abril de 2.004 los litigantes celebraron un contrato de promesa de compraventa por el que Marbella se obligó a vender, ceder y transferir a Irina Buvinic Gonella el Lote 20 del sector N del Condominio Marbella de la comuna de Puchuncaví,".

B. Bilateralidad. Respecto de la segunda condición es indispensable precisar que la acción está dirigida al contrato de promesa de compraventa y no a esta última. La causae o cosa contendida no es la resolución por incumplimiento de obligaciones generadas en un contrato de compraventa que nunca se celebró, sino la del contrato de promesa. La cláusula primera del contrato explicita el dominio de Marbella sobre el bien de marras y la que sigue establece lo esencial, que no es otra cosa que Marbella se obliga a vender, ceder y transferir lo suyo propio, manteniéndolo en su poder material hasta el día de la celebración del contrato de compraventa prometido – capítulo quinto–, para lo cual la dueña y promitente vendedora se compromete en su sección sexta a obtener la documentación y autorizaciones pertinentes.

La actora se obliga a "comprar, adquirir y aceptar" la cosa –apartado segundo–.

Conforme a la naturaleza de las cosas, si bien ambas partes asumen obligaciones, no puede hacerse abstracción de que la única que dispone en forma absoluta del inmueble es su propietaria que, por tanto, está en mejor situación de contribuir al perfeccionamiento de lo prometido, que aquella cuyo anhelo es hacerse de esa riqueza.

A ello responden otras obligaciones que el contrato impuso únicamente a la propietaria, conforme viene de reseñarse.

Hay bilateralidad desde el punto de vista que ambas partes se comprometen, una a vender, la otra a comprar. Pero se obliga mayormente la promitente vendedora, sobre la que recae, por el solo hecho de haber consentido en la promesa, la vigilia de todo cuanto conducente al logro de lo programado, como quiera que nada pudo motivar a Buvinic a obligarse, como no fuera el hacerse del inmueble, interés obviamente conocido por Marbella al momento de prometer transferírsele.

C. Que las obligaciones recíprocas deban cumplirse simultáneamente.

Con la antedicha salvedad, claro está que la venta y la compra se funden en un solo acto que, por lo mismo, presupone simultaneidad. La salvedad concierne a la carga soportada por la propietaria, de obtener las autorizaciones y la documentación que hiciera posible la concretización del afán causal.

D. Que las obligaciones tengan un contenido patrimonial. No está puesto en duda que la proyección de devenir dueño de un bien raíz y de obtener el precio por su enajenación, son de contenido patrimonial.

E. Que el contratante contra quien se opone la excepción no haya cumplido o no se allanare a hacerlo.

La configuración de este tópico exigía de la rea que precisara los deberes que Buvinic habría incumplido.

Con la mejor voluntad podrían estos juzgadores atender a lo que se expresa en parte de la fundamentación del siguiente grupo de contravenciones, en cuanto a que el hecho de haber adquirido del liquidador de Marbella, en convenio judicial preventivo, el lote N° 25, demuestra el "inexistente interés e intención de la demandante de cumplir el contrato de promesa" (fs. 198), a lo que se suma "no haber verificado su crédito y no haberse presentado a las juntas..." (idem).

Un primer comentario sobre el particular es la incongruencia que exhibe esta argumentación con aquella que se alzó como pilar de la defensa, cual que Marbella estaba inhibida de cumplir la promesa, debido a dicho convenio. ¿Por qué no para vender una cosa similar?

Un segundo comentario radica en lo que se dejó destacado en la motivación 3ª. de la presente resolución, en el sentido que Marbella no convenció a los juzgadores sobre la veracidad de las siguientes tres afirmaciones: "5) que la operación relativa al sitio N° 25 haya tenido algo que ver con la promesa de compraventa materia de autos, 6) que aquélla se haya vinculado con una supuesta voluntad o consentimiento por parte de la dama, de reemplazar el sitio N° 20 por el N° 25, y 7) que, tampoco, el negocio recaído en el sitio N° 25 haya importado resciliación del contrato de promesa."

Tocante a no haber verificado crédito ni asistido la demandante a las juntas de acreedores, no puede el tribunal de casación prescindir de la pertinente realidad fáctica, anteriormente subrayada: "8) el convenio se definió como texto normativo que rige las relaciones jurídicas, comerciales y financieras de la proponente con sus acreedores en el servicio del pago de lo adeudado, mediante la enajenación de los bienes abandonados que se incluye en el denominado "Anexo Uno" y cualquier otro que no esté incluido en el llamado "Anexo Dos", 9) la demandada no acompañó esos anexos, 10) el inmueble objeto del contrato no estaba afecto al convenio" (considerando 2°).

La sola invocación del artículo 1698 del estatuto de derecho privado, en el contexto del desarrollo del primer grupo de infracciones de ley, carece de toda aptitud para concluir que con ello el impugnante está revelándose contra los hechos así sentados. Esta Corte ha sostenido reiteradamente que una de las modalidades de atentado a ese precepto consiste en que se otorgue a los medios probatorios una valoración diversa a la que indica la norma, lo que conlleva el deber de precisar la o las reglas que al fijar las realidades acotadas hubieren sido pasadas a llevar, requisito que aquí se echa de menos.

Por lo tanto, en ausencia de esta condición, la exceptio non adimpleti contractus deja de manifiesto su inoperancia.

F. Que el incumplimiento revista cierta entidad.

Sigue de lo que acaba de concluirse la imposibilidad de la concurrencia de este último requisito.

Análisis que autorizan descartar la referida excepción y, consecuentemente, el grupo de vulneraciones que se dejó presentado en supra 5°;

11°.- En segundo lugar la recurrente considera conculcados los artículos 171, 174, 178, 179 y 200 de la Ley 18.175, señalando, en primer término, que "... el contrato de promesa no podía ejecutarse (no podía celebrarse el contrato de compraventa prometido) por encontrarse vigente el convenio. El único que podía disponer era el liquidador..."; luego, que el fallo que critica incurre en error de derecho al estimar que por haberse suscrito el contrato de promesa después de haberse aprobado el convenio, éste no afectó a la actora; y, en seguida, que igualmente se vulnera el derecho cuando se razona que no podía Buvinic verificar crédito porque no se probó se hubiera declarado la quiebra de Marbella;

12°.- El arbitrio substantivo que es causa de estos análisis es de derecho estricto y es justamente por ello que para su debida proponibilidad se requiere de una clara explicación de la manera como los decisores mellaron las disposiciones legales cuya pureza se aparenta conservar y la influencia de la mácula en lo dispositivo.

Como única y exclusiva fundamentación se lee, a fs. 198 y 199 que "Las transcritas consideraciones constituyen error de derecho al vulnerar los artículos 171, 174 números 1° y 3°, 178 inciso segundo, 179 incisos 1° y 2° y 200 de la Ley número 18.175 o Ley de Quiebras, disposiciones que establecen que, de haber existido un crédito a favor de la actora, ésta habría debido verificarlo durante el convenio como crédito valista, lo que no hizo". Es todo. La mezquindad del fundamento no deja a la Corte en situación de conocer el meollo del achaque, como para encararlo con la legitimidad que cabe a un requerimiento tan formal y solemne como el de que se trata;

13°.- Con todo, con el único propósito de la más completa justificación, dígase que: a) el 26 de marzo de 2.004 se aprobó el convenio judicial preventivo, en circunstancias que el contrato que se busca resolver se celebró el 23 de abril de 2.004. Hechos ambos establecidos por los sentenciadores del fondo, de manera a estas alturas inamovible. Marbella contrató con la pretendiente con plena conciencia de su situación financiero-jurídica; y a la hora del cumplimiento se cobija en ésta para eludirlo, b) el convenio dispuso que los acreedores se pagarían con el producto de la enajenación de los bienes abandonados incluidos en el "Anexo Uno", documento éste que la perseguida no acompañó a los autos y que significó que el fallo del grado tuviera al inmueble objeto del contrato como desafectado del convenio. Hechos inamovibles en esta sede, c) El convenio judicial preventivo no obstaba al cumplimiento del contrato de promesa, simplemente porque el artículo 174 N° 1° de la ley referida se remite a las facultades administrativas e informativas que al interventor judicial reconoce el artículo 294 del Código de Procedimiento Civil;

14°.- En consecuencia, esta parte del intento de invalidación no habrá de ser exitosa;

15°.- En fin, termina aduciéndose que los jueces violaron los artículos 1553 y 1557, en relación con el 1552, todos del Código Civil, puesto que accedieron a la acción indemnizatoria con desconocimiento de la regla del artículo 1552, de acuerdo con el que la mora purga la mora y, siendo así, no pudo darse cabida a los artículos 1553 y 1557, que establecen la carga resarcitoria a partir de una mora en la que no se halló, en la medida que purgada;

16°.- No se precisa la o las conductas morosas de la prometedora que hubiesen generado el mentado perdón jurídico. Infiere la Corte que la reclamante está pensando en aquellas circunstancias que se desentrañó en supra 10°.- E. No existe otra posibilidad.

Valgan, pues, los pensamientos entonces vertidos como forma de desestima de este último reclamo que, obviamente, conducirá al descarte de la nulidad.

Consideraciones en virtud de las cuales se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por el Complejo Turístico Marbella S.A. contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago el treinta y uno de enero de dos mil once, en fs. 185.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del ministro suplente señor Cerda.

N° 3946-2011.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sres. Adalis Oyarzún M., Sergio Muñoz G., Juan Araya E., Guillermo Silva G. y Carlos Cerda F.

No firman los Ministros Sres. Oyarzún y Muñoz, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con licencia médica el primero y en comisión de servicios el segundo.

Autorizado por la Ministra de fe de esta Corte Suprema.

En Santiago, a siete de marzo de dos mil doce, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.