

DEMANDA DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIO POR RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL RESPECTO CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BOSQUE DE PINO EN PIE; APLICACIÓN DE CLÁUSULA PENAL O RESARCITORIA ESTIPULADA POR LAS PARTES

La Corte Suprema rechaza el recurso de casación en la forma respecto del recurso de nulidad interpuesto, alegando que los sentenciadores incurrieron en el vicio de **ultra petita**, el emitir pronunciamiento sobre una excepción que no fue opuesta en el juicio en la etapa procesal debida. Sin embargo, acoge la casación en el fondo acogiendo el recurso de nulidad respecto a un error de derecho al desconocer los sentenciadores del grado la naturaleza y objeto del contrato celebrado por las partes.

Respecto a la causa ROL C 19-2016, en juicio ordinario ante el Juzgado Civil de Quirihue, se acoge la demanda deducida por el demandante en contra de los demandados, a realizar pago al actor por la suma de \$12.360.000 (doce millones trescientos sesenta mil pesos) por concepto de **cláusula penal, sin costas**. Se alzó el demandando y la parte demandante se adhirió a la apelación, por lo que la Sala de la Corte de Apelaciones de Chillán, revocó el fallo impugnado y rechazó la demanda sin costas. Contra esa decisión, la parte demandante deduce recursos de casación en la forma y en el fondo.

1.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA

Se interpone recurso de nulidad con fundamento en el numeral 4° del artículo 768 del Código Procedimiento Civil, alegando el recurrente que los sentenciadores de grado **incurrieron en el vicio de ultra petita, al emitir pronunciamiento sobre una excepción que no fue opuesta en el juicio en la etapa procesal debida**.

Dicho lo anterior, la Corte dentro de su pronunciamiento señala en su considerando número cuarto que corresponde a los tribunales de justicia abocados al conocimiento de determinadas materias, **analizar en cada caso** si cumplen o no los requisitos de procedencia de la acción, **aún cuando ello no haya sido planteado por el sujeto pasivo de la misma**, pues forma parte de su labor jurisdiccional.

Dicho lo anterior, añade que la sentencia atacada no incurrió en la causal denunciada (emitida por la Corte de Apelaciones de Chillán, que revocó la de primera instancia y rechazó la demanda interpuesta la cual hace alusión a un pago indemnizatorio a efectos de hectáreas faltantes en la superficie que se compró a los demandados en autos), puesto que se limitó sólo a revocar el fallo y rechazar la demanda por estimar que la acción no era procedente en virtud del análisis que se hace sobre el contrato objeto de la materia, por lo que los sentenciadores a pesar de la rebeldía de la parte demandada, ejercieron sus facultades legales de analizar los supuestos procesales de la acción propuesta, lo que les resulta además un imperativo legal.

2.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO

Ante la aclaración del recurrente al señalar que el contrato materia de autos, trata sobre la venta de un bosque de pinos y no de un predio donde se encontraba enclavado, de manera que la madera vendida tiene calidad de ser un **bien mueble por anticipación** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 571 del Código Civil; siendo aplicable a su respecto las reglas dadas para la **compraventa**

de bienes muebles. Por lo que señala que los sentenciadores yerran al aplicar la **compraventa** de un bosque las normas que regulan el estatuto de la **compraventa** de inmuebles, correspondiendo a los artículos 1831, 1832 y 1833 del Código Civil.

La Corte considera que se produce una vulneración en los artículos 1560 y 1562 del Código Civil puesto que a pesar de existir en el contrato de compraventa una cláusula en su considerando quinta, a esta no le consideraron efectos vinculantes para las partes, pese a existir dicha disposición contractual que imponía dicha cláusula, esto es, el pago de indemnización por parte de los vendedores al comprador por lo que se debe arribar que **hay intención de los contratantes de establecer un resarcimiento económico para el comprador**, en caso de que la superficie del objeto de la compraventa, bosque vendido, resulte inferior a 20 hectáreas. Por lo que dicha cláusula efectivamente produce sus efectos y que debe preferirse por sobre alguna interpretación, puesto que no es concebible que se acuerden estipulaciones para que estas no produzcan efecto alguno.

Por tanto, ante la controversia que es la determinación de la naturaleza del contrato sub lite y el análisis de sus estipulaciones, en particular la cláusula quinta que establece una multa o pena en caso de incumplimiento por parte de los vendedores, la Corte señala lo siguiente:

1. Corresponde privativamente a los jueces del grado la interpretación de los contratos y el tribunal de casación no posee facultades para dicha revisión, salvo en los casos en que se produzca una desnaturalización de dicha interpretación o que aquella interpretación produzca efectos adversos de aquellos que los que la ley prevé.
2. Y que el contrato se entiende desnaturalizado cuando dicha interpretación llevada a cabo no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, esa voluntad es contraria a la realidad, se desconoce la intención de los contratantes, se desnaturalizan las cláusulas controvertidas y se sustituye el contrato prácticamente por uno nuevo.

FALLO: 4541-2019

TREINTA DE NOVIEMBRE DOS MIL VEINTE

PRIMERA SALA

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, treinta de noviembre de dos mil veinte

VISTO:

En estos autos, sobre juicio ordinario, Rol C 19-2016, seguidos ante el Juzgado Civil de Quirihue, caratulados "Gavilán Villarroel Víctor con Escalona Segura Augusto", por sentencia de once de septiembre de dos mil diecisiete, escrita a fojas 205 y siguientes, se acogió la demanda deducida por Víctor Gavilán Villarroel, contra Augusto Escalona Segura y Cristian Sepúlveda Mora en cuanto se condena solidariamente a los demandados a pagar al actor la suma de \$12.360.000 por concepto de cláusula penal, sin costas.

Se alzó el demandado y la parte demandante se adhirió a la apelación y una Sala de la Corte de Apelaciones de Chillán, por sentencia de dieciocho de enero de dos mil diecinueve, escrita a fojas 320 y siguientes, revocó el fallo impugnado y rechazó la demanda, sin costas.

Contra esta decisión el demandante deduce recursos de casación en la forma y en el fondo.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

PRIMERO: Que el recurso de nulidad impetrado se funda en la causal del numeral 4° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, alegando el recurrente que los sentenciadores han incurrido en el vicio de ultra petita, al emitir pronunciamiento sobre una excepción que no fue opuesta en el juicio en la etapa procesal debida.

Señala, para fundamentar el motivo de nulidad que invoca, que él demandó el pago de una indemnización correspondiente al faltante de superficie del bosque del contrato que los vinculó, en la que se pactó una cláusula penal de \$4.000.000 por hectárea faltante o proporción equivalente, lo que equivale a una avaluación anticipada de los perjuicios, que cumplió también las veces de garantía de contrato y de sanción para el caso de incumplimiento.

Explica que los demandados no contestaron la demanda, teniéndose por evacuada la contestación, en su rebeldía, y que en la resolución que recibió la causa a prueba no se fijó

como punto de prueba ninguno relativo a la validez de alguna de las cláusulas del contrato de compraventa, en especial la que establecía la cláusula penal. De este modo y habiendo acreditado los fundamentos de su pretensión, el fallo de primera instancia acogió la demanda.

Agrega que pese a que no fue materia de discusión, la sentencia de segunda instancia concluye que la cláusula quinta del contrato de compraventa no tiene ningún fundamento, ni validez legal, por lo que no puede producir efecto alguno, acogiendo una excepción que nunca fue opuesta por los demandados y que tampoco fue parte de la controversia; tal nulidad de aquella parte de la cláusula quinta, que impuso a los vendedores la obligación de indemnizar a su comprador las hectáreas faltantes, no correspondía que los sentenciadores tuvieran atribuciones para declararla, ni aun en ejercicio de facultades oficiosas.

SEGUNDO: Que el numeral cuarto del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil estatuye la ultra petita como uno de los vicios formales que pueden afectar una sentencia, trayendo aparejada la nulidad de ella. El citado defecto contempla dos formas de materialización, la primera de las cuales consiste en otorgar más de lo pedido, que es propiamente la ultra petita, mientras que la segunda se produce al extenderse el fallo a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, o no formulados oportunamente o que debiendo ser alegados, no fueron propuestos, hipótesis que se califica como de extra petita o como modalidad de incongruencia procesal.

Asimismo, según ha determinado uniformemente esta Corte, el fallo incurre en el vicio en análisis cuando, apartándose de los términos con arreglo a los que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, altera el contenido de éstas cambiando su objeto o modificando su causa de pedir. La regla anterior debe relacionarse con lo prescrito en el artículo 160 del Código antes citado, de acuerdo al cual las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido sometidos expresamente a juicio por las partes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio.

Por consiguiente, el vicio formal en mención se verifica cuando la sentencia otorga más de lo que las partes han solicitado en sus escritos de fondo o cuando se emite pronunciamiento en relación a materias que no fueron sometidas a la decisión del mismo, vulnerándose de este modo el principio de la congruencia, rector de la actividad procesal.

TERCERO: Que la sentencia impugnada revocó la de primera instancia y rechazó la demanda por la cual el actor solicitó una indemnización por las hectáreas faltantes de la superficie del bosque que compró a los demandados, conforme a lo pactado en la estipulación quinta del contrato de compraventa. Tal determinación se sustenta en las consideraciones fácticas y de derecho que se expresan en los motivos 6 a 10, en los que se consigna que se trata de una venta como cuerpo cierto, según lo expuesto por los propios contratantes y en la declaración que hizo el demandante de haber recibido la totalidad, de modo que no sería atendible que reclame con posterioridad un faltante. Otro razonamiento dice relación con la aplicación del artículo 1814 del Código Civil, de acuerdo al cual la venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno, de lo que deriva que la cláusula quinta del contrato de

compraventa no tendría ningún fundamento, ni validez legal, por lo que no podría producir efecto alguno, puesto que si la superficie vendida era de 20 hectáreas, cuando el predio tenía menos, resulta físicamente imposible que los vendedores puedan devolverle las faltantes al actor, sobre todo cuando el recibió conforme el total de lo vendido. Por último, se destaca que la redacción de la mencionada cláusula quinta es ambigua, porque es en sí contradictoria, ya que si por una parte se estipula que se vende el bosque de 20 hectáreas como cuerpo cierto, no guarda correspondencia luego pactar una indemnización, por si son menos, de acuerdo a una medición que debía hacerse al final de su explotación el comprador, la que debe interpretarse a favor del deudor, según el inciso primero del artículo 1566 del Código Civil, por lo que debe concluirse que la venta se hizo como cuerpo cierto.

CUARTO: Que al respecto, cabe señalar que corresponde a los tribunales de justicia abocados al conocimiento de determinadas materias, analizar en cada caso si se cumplen o no los requisitos de procedencia de la acción, aun cuando ello no haya sido planteado por el sujeto pasivo de la misma, pues forma parte de su labor jurisdiccional, sin que por ello pueda entenderse que se ha obrado ultra petita, pues, actúa dentro de la órbita de las facultades que les son propias.

Luego, no se constata que la sentencia atacada haya incurrido en la causal denunciada, pues se limitó a revocar el fallo y rechazar la demanda por estimar que la acción no era procedente en virtud del análisis que hace de las estipulaciones del contrato sub lite, en especial de la cláusula quinta en que se sustenta la demanda, bajo el estadio procesal que determina la rebeldía de los demandados, ejerciendo sus facultades legales de analizar los supuestos procesales de la acción propuesta, lo que constituye además un imperativo, que obliga a los sentenciadores a comprobar si las acciones resultan jurídicamente procedentes del modo que se las planteó, sin que ello importe extender sus consideraciones a cuestiones no debatidas.

A lo anterior, ha de sumarse la circunstancia que las consideraciones del fallo que concitan los reparos del recurrente, al contrario de lo que ha sostenido el recurrente, guardan relación con lo establecido en el contrato, sus estipulaciones y efectos por lo que sus alegaciones carecen de fundamento.

QUINTO: Que, conforme a lo razonado, se concluye que los hechos no configuran la causal de nulidad invocada.

II.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

SEXTO: Que la pretensión de nulidad sustantiva se funda en las infracciones de los artículos 1560, 1562, 1698, 1713, 1831, 1832 y 1833 del Código Civil y 160 y 399 del Código de Procedimiento Civil.

Señala el recurrente que el contrato materia de autos, trata sobre la venta de un bosque de pinos y no del predio donde este se encontraba enclavado, de manera que la madera vendida tiene la calidad de ser un bien mueble por anticipación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 571 del Código Civil, siendo aplicable a su respecto las reglas dadas para la compraventa de muebles. Por lo mismo, que los sentenciadores yerran al

aplicar a la compraventa de un bosque las normas que regulan el estatuto de la compraventa de inmuebles como son los artículos 1831, 1832 y 1833 del Código Civil.

Explica que lo perseguido en autos no es el ajuste del precio pagado, si no el cumplimiento de una cláusula penal, convenida como multa por las partes, encontrándose probado en autos que en la venta de que se trata si tuvo incidencia en la determinación del precio la superficie del bosque materia de la compraventa y que existió una diferencia entre lo vendido, correspondiente a 20 hectáreas y lo cosechado, según quedó acreditado en el proceso con la prueba rendida, de modo tal que procedía reconocer la procedencia de la multa o pena convenida por las partes para este evento, como lo autoriza el artículo 1437 del código del ramo.

La vulneración de los artículos 1560 y 1562 del Código Civil, se sustenta en que la sentencia impugnada considera que la cláusula quinta de la compraventa no produce efectos, pese a existir una disposición contractual que contenía dicha cláusula penal, por la cual se imponía a los vendedores demandados el pago de una indemnización al comprador y demandante de autos, en circunstancias que de apegarse a tales preceptos, se debió arribar a la conclusión que la intención de los contratantes fue la de establecer el resarcimiento económico para el comprador, en el evento que la superficie del bosque vendido resultara inferior a 20 hectáreas, siendo además ese el sentido en que dicha cláusula produce sus efectos y el que debe preferirse por sobre la interpretación que la priva de estos, pues lo más lógico es que las partes incorporaron ese pacto en el contrato que celebraron con la lógica pretensión que este tuviera consecuencias, ya que no es concebible que se acuerden estipulaciones para que no produzcan efecto.

La infracción a las normas reguladoras de la prueba las hace consistir en el desconocimiento del valor de la prueba testimonial, confesional y pericial rendida, al no asignarle los jueces ningún valor a dichas probanzas, con la que considera se demostró que en la determinación del precio de la venta efectuada por los demandados se tuvo en consideración la superficie de bosque vendida, que se cumplió con lo pactado de practicar una medición con posterioridad a la cosecha, en tanto que en el peritaje se determinó que hubo un faltante de superficie de bosque cosechada en relación a la vendida, todo lo cual permitía establecer la plena vigencia de la cláusula penal o multa pactada en la cláusula quinta del contrato que los vinculó, así como la posterior exigibilidad de la indemnización convenida.

SÉPTIMO: Que para dilucidar adecuadamente el recurso interpuesto, cabe tener presente lo siguiente:

1.- Víctor Gavilán Villarroel dedujo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual contra Augusto Escalona Segura y Cristián Sepúlveda Mora, por haber incumplido el contrato de compraventa de bosques de pino, celebrado el 23 de febrero de 2015.

Sostiene que los vendedores declararon que sobre los predios mencionados existían plantaciones de bosques de pino radiata susceptibles de explotación. El precio fue de \$44.000.000 y se pagó al contado. En la cláusula quinta los vendedores declararon que la

superficie del bosque era de 20 hectáreas, debiendo el comprador al final de la explotación efectuar una medición de la superficie cosechada y en caso de ser inferior a la declarada por los vendedores, asumían la obligación de indemnizarlo con la cantidad de \$4.000.000 por hectárea faltante o proporción equivalente, lo que corresponde a una evaluación convencional anticipada de los perjuicios vía una cláusula penal, que cumplió también las veces de garantía del contrato y de sanción para el caso de incumplimiento.

Agrega que al finalizar la cosecha procedió a ejecutar la medición acordada, arrojando una superficie total cosechada de 15,73 hectáreas, por lo que se generó una diferencia de superficie de 4,27 hectáreas, de modo que se le entregó menos de lo pactado, lo cual arroja la cantidad de \$17.080.000 más IVA, lo cual da un total de \$20.352.200, monto que pide se le indemnice o la que el tribunal estime, con intereses, debiendo concurrir los demandados al pago en forma solidaria o en su defecto, en forma simplemente conjunta o mancomunada.

2.- El trámite de contestación de los demandados se tuvo por evacuado en su rebeldía.

OCTAVO: Que el fallo impugnado tiene presente que el artículo 1831 del Código Civil, preceptúa que un predio rústico puede venderse con relación a su cabida o como una especie o cuerpo cierto y, se hace de la primera manera, siempre que la cabida se exprese de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la real resulte mayor o menor que la que reza el contrato y luego, en su inciso final, se señala que en todos los demás casos se entenderá vender el predio como un cuerpo cierto.

Cita también el artículo 1832 del texto legal mencionado, que estatuye que si se vende el predio con relación a su cabida y esta fuere mayor que la declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el de la cabida que sobre alcance a más de una décima parte del precio de la cabida real; pues en este caso podrá el comprador, a su arbitrio, o aumentar proporcionalmente el precio o desistir del contrato; y si desiste, se le resarcirán los perjuicios según las reglas generales.

Luego, alude al artículo 1833 del mismo código, que indica que si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derechos por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio agregando que, sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos; y si no puede o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso 2° del artículo anterior; expresando, por último, en el artículo 1834, del mismo cuerpo legal, que las acciones dadas en los dos artículos precedentes expiran al cabo de un año contado desde la entrega.

Indica que de las cláusulas del contrato de compraventa se desprende que se estipuló que las 20 hectáreas de bosques se vendían como cuerpo cierto y sin consignar sus deslindes, los que el actor recibió en su totalidad por parte de los vendedores, conforme a lo señalado en la estipulación segunda del aludido contrato, razón por la cual no resulta atendible la alegación del demandante, en orden a que sólo recibió un área de 15,73 hectáreas de bosque, máxime si el plan de manejo se encontraba tramitado y al día respecto

del Lote N° 6, rol de avalúos N° 315-187, con una superficie aprobada de 7,94 há. y Lote N° 2, rol de avalúos N° 315-183, con una superficie aprobada de 5,97 há., por lo que el comprador al momento de suscribir el contrato sabía cuál era la extensión de los bosques adquiridos, por lo que no puede en definitiva pretender que se le entregue más superficie de lo que en el contrato de compraventa se pactó.

Agrega, que en concordancia con lo anterior, el inciso primero del artículo 1814 del Código Civil estatuye que "La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno". De modo que la cláusula quinta del contrato de compraventa no tiene ningún fundamento, ni validez por lo que no puede producir efecto alguno, puesto que si la superficie vendida, era de 20 hectáreas, cuando realmente el predio tenía menos, resultaba físicamente imposible que los vendedores pudieran devolverle las hectáreas que estima faltarle al actor, máxime cuando éste recibió conforme el total de lo vendido de acuerdo a la estipulación segunda de la convención suscrita.

Adiciona que la redacción de la cláusula quinta contenida en el contrato compraventa señalado, es ambigua o contradictoria, pues por una parte se estipula que se vende el bosque de 20 hectáreas como cuerpo cierto, para después pactar una indemnización si faltan hectáreas, de acuerdo a una medición que se haga al final de su explotación por el comprador, la cual de conformidad al inciso 1° del artículo 1566 del Código Civil, deberá interpretarse en favor del deudor, es decir, de los demandados y en contra del demandante, lo que lleva a concluir que la venta se hizo como cuerpo cierto.

Concluye el fallo que no resultaron acreditados los fundamentos de la demanda deducida por el comprador Víctor Gavilán Villarroel, por lo que rechaza la acción.

NOVENO: Que como puede apreciarse la controversia se centra en la determinación de la naturaleza del contrato sub lite y en el análisis de sus estipulaciones, particularmente la cláusula quinta en que se contempla la multa o pena cuya aplicación constituye la pretensión del actor.

DÉCIMO: Que el contrato suscrito por las partes, corresponde tal como se le denomina en el instrumento que lo contiene a una "Compraventa de un bosque de pino en pie", es decir, el objeto de la venta es dicho bien y no el o los predios en el que se encuentran. En este sentido, entonces, debe precisarse que la pretensión indemnizatoria, no dice relación con el derecho a pedir rebaja o aumento del precio de un predio que se vende en relación a su cabida o como especie o cuerpo cierto, a que se refieren los artículos 1831 a 1833 del Código Civil. Pues, contrariamente a esto la acción impetrada pretende la aplicación de la cláusula penal o resarcitoria estipulada por las partes.

La cláusula quinta se refiere a la modalidad de la venta y expresa: "Que, esta compraventa se hace considerando los bosques de pino radiata vendidos, como cuerpos ciertos en el estado que se encuentran y que el comprador declara conocer y aceptar. Convienen las partes que no tendrá efecto alguno en el precio estipulado la mayor o menor cantidad de madera que se obtenga de la explotación de los bosques objeto de este contrato. Declararan los vendedores que la superficie de bosque vendida es de veinte hectáreas, por

lo que al final de la explotación el comprador hará una medición de la superficie cosechada, en caso de ser inferior a la declarada por los vendedores estos deberán indemnizar a su comprador con la suma de cuatro millones por hectárea faltante o proporción equivalente".

UNDÉCIMO: Que al respecto resulta útil señalar que reiteradamente se ha resuelto que corresponde a los jueces del grado interpretar los contratos, y ello escapa al control de esta Corte. Esta sólo puede intervenir cuando se atribuye a los contratos efectos diversos de los que prevé la ley; y cuando se desnaturaliza el contrato al interpretarlo.

Así lo expresa, esta Corte, en los autos rol N° 8727-2009, señaló: "Que si bien la interpretación de los contratos pertenece a la esfera de las facultades propias de los jueces de la instancia, esa labor se encuentra sujeta a la revisión de esta Corte de Casación, en caso que mediante ella se desnaturalice lo acordado por las partes".

Pues bien, ha de entenderse desnaturalizado un contrato cuando la interpretación llevada a cabo no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, so pretexto de hacerlo, se da a esa voluntad una inteligencia contraria a la realidad, se desconoce la intención de los contratantes, se desnaturalizan las cláusulas controvertidas y se sustituye el contrato prácticamente por uno nuevo, distinto al que las partes celebraron.

DUODÉCIMO: Que precisamente en el caso sub lite pueden observarse aquellas faltas que autorizan la revisión del proceso interpretativo. En este sentido, cabe precisar que la referencia que en la primera parte de la cláusula quinta donde se expresa: "Que la compraventa se hace considerando los bosques radiatas vendidos, como cuerpos ciertos en el estado en que se encuentren y que el comprador declara conocer y aceptar", debe entenderse referida a lo que ella consigna y que corresponde al objeto del contrato, esto es, al bosque y a la condición o estado del mismo; de modo que no resulta procedente extender esta estipulación a situaciones diferentes, como la de autos, en que la disconformidad no está dada por tales circunstancias, sino por un evento diferente, como es, propiamente, la extensión o superficie de los bosques vendidos, el que es especialmente tratado por las partes en su convención.

En efecto, a continuación de la referida estipulación, se expresa lo siguiente: "Declaran los vendedores que la superficie de bosque vendida es de veinte hectáreas, por lo que al final de la explotación el comprador hará una medición de la superficie cosechada, en caso de ser inferior a la declarada por los vendedores estos deberán indemnizar a su comprador con la suma de cuatro millones por hectárea faltante o proporción equivalente". Como puede apreciarse, se trata de una situación distinta a la anterior, no se refiere al estado o condición del bosque, que el comprador declaró conocer y aceptar, sino que dice relación con la propia declaración que hacen los mismos vendedores sobre la extensión de los bosques, que fijan en 20 hectáreas, pero precisamente las partes, admitiendo que podría producirse una diferencia entre dicha medida y la real, convienen que se haga una medición una vez finalizada la cosecha, pues despejado el o los terrenos es posible establecer con mayor exactitud la superficie de que se trata.

DÉCIMO TERCERO. Que esta genuina interpretación se aviene con la naturaleza y objeto del contrato y el resto de sus estipulaciones. También debe preferirse, pues permite

que la cuestionada parte de la cláusula quinta que contempla la cláusula penal invocada pueda producir efectos, conforme a lo dispuesto por el artículo 1562 del Código Civil. Además, resulta acorde con la aplicación práctica que han hecho las partes o al menos el actor, con aprobación de los demandados, pues tal como reza el contrato, se procedió a la medición de la superficie, una vez efectuada la cosecha, de acuerdo a lo estatuido por el inciso final del artículo 1564 del Código Civil. De esta manera cabe descartar la regla del artículo 1566 del mismo texto legal, pues su aplicación es limitada para el caso de que no fuera posible aplicar las otras reglas de interpretación.

DÉCIMO CUARTO: Que conforme a lo razonado se concluye que los jueces del grado incurrieron en los errores antes señalados, al desconocer la naturaleza y objeto del contrato celebrado por las partes y al efectuar una interpretación incorrecta de su estipulación quinta que consagra la cláusula penal acordada, al concluir erróneamente que esta no produciría efecto alguno, lo que ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo pues determinó el rechazo de la acción deducida.

DÉCIMO QUINTO: Que, por lo expuesto, procede que la nulidad sustancial impetrada sea atendida.

Por todas estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en la forma y se acoge el de casación en el fondo interpuestos en lo principal y primer otrosí de la presentación de fojas 324 por el abogado Paul Chazal Garrido, en contra de la sentencia de dieciocho de enero de dos mil diecinueve, escrita a fojas 785, la que se invalida y reemplaza por la que se dicta acto continuo, pero separadamente y sin nueva vista de la causa.

Regístrese.

Redacción del Abogado Integrante señor Rafael Gómez Balmaceda.

Rol N° 4541-2019.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros, Sra. Rosa Egnem S. Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Carlos Aránguiz Z., y Abogados Integrantes Sra. Leonor Etcheberry C. y Sr. Rafael Gómez B.

SENTENCIA DE REEMPLAZO:

Santiago, treinta de noviembre de dos mil veinte.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de los motivos décimo, décimo

tercero y décimo cuarto, que se eliminan.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Lo expresado en los motivos noveno, a décimo tercero del fallo de casación que antecede, los que se tienen como parte integrante de esta sentencia.

SEGUNDO: Que determinado el sentido y alcance y la eficacia de la cláusula quinta del contrato sub lite, en la parte que establece que en el evento de determinarse que exista una diferencia de la superficie allí declarada por los vendedores con la resultante de la mediación que se hiciera al terminar el proceso de explotación o cosecha, en el caso de ser inferior a dicha cantidad, se deberán indemnizar los perjuicios causados a su comprador con la suma de \$4.000.000 por hectárea faltante o proporción equivalente, procede analizar los antecedentes del proceso a fin de establecer si se configura el presupuesto para la aplicación de dicha estipulación.

TERCERO: Que al respecto, cabe consignar que de la prueba testimonial, confesional y pericial rendida, se desprende la existencia de una diferencia entre la superficie declarada por los vendedores en el contrato, esto es, de veinte hectáreas y la que pudo establecerse al concluir el proceso de explotación del bosque. En efecto, el informe de peritos efectuado por Claudio Andrés Crisóstomo Fonseca, indica en su conclusión que efectivamente, existe una diferencia en cuanto a la superficie de terreno declarada con la superficie resultante al proceso de explotación forestal, la que determina en 3,09 hectáreas. Lo anterior es respaldado, por los dichos de los testigos Juan Reinaldo Rojas González y Walter Eduardo Corvalán Gutiérrez, quienes declararon que participaron en una medición mediante sistema de GPS de última generación, realizada por voluntad de Víctor Gavilán y posterior a la explotación forestal, la cual arrojó que el terreno tenía en su oportunidad una superficie de 16 hectáreas.

Además, la disconformidad de superficies es un hecho también reconocido por el demandado Augusto Escalona Segura, al absolver la posición 17 reconoce que la medición practicada por el actor no alcanzó a 17 hectáreas, pero la que él hizo con cuerdas, arrojó una superficie de 19,81. Además, refiere al absolver la posición 10 dice que quedó una superficie de bosque adulto que no fue cosechada por el actor, de como 20 pinos, que no se sacaron, en zona de 5 metros de largo por 4 de ancho.

CUARTO. Que como se dijo la existencia de la diferencia de superficie en una cantidad menor a las 20 hectáreas declaradas por los vendedores, es un hecho que se encuentra debidamente acreditado con la prueba analizada. Ahora bien, para la determinación de la cantidad de hectáreas faltante, cabe hacer presente que las probanzas antes mencionadas dan cuenta de una discrepancia, en torno a este hecho. Si bien el informe pericial señala que la superficie faltante asciende a 3,09 hectáreas, dicha prueba analizada de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, no permite arribar a dicha convicción, porque no se logra dar certeza suficiente sobre la exactitud de tal medición, teniendo especialmente en consideración las dificultades geográficas que el mismo da cuenta y técnicas, al basarse en un análisis "de los puntos recopilados en terreno y la observación de fotografías de dominio libre (Google Earth)", mecanismos que es común

que tengan ciertos márgenes de error, lo que descarta una total exactitud.

Los testigos del demandante, tampoco coinciden plenamente con la cantidad de superficie faltante que indica la pericia, refiriendo también cierta posibilidad de error, de modo que dan una medida estimativa o aproximada. De otro lado, deben considerarse también los dichos del propio demandado que si bien reconoce que la medición que el mismo realizó determinó la extensión del terreno donde se encontraban los bosques, lo hace en una cantidad inferior, a las señaladas. Pero, además, el absolvente expresó -al contestar la posición efectuada por el actor- que quedaron algunos pinos sin cortar en una zona, cuestión que también podría incidir en los resultados de la medición practicada.

QUINTO: Que de los antecedentes antes referidos surgen elementos graves, precisos y concordantes que a la luz de lo dispuesto en los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, permiten establecer que el faltante de la superficie del bosque materia del contrato celebrado por las partes no supera la medida de una hectárea, de modo que la sanción que corresponde aplicar asciende a la suma de \$3.500.000, cantidad a cuyo pago serán condenados los demandados, en forma solidaria, conforme a lo estatuido en la cláusula Duodécima.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto por los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia apelada de once de septiembre de dos mil diecisiete, escrita a fojas 705 y siguientes, con declaración que se reduce a \$3.500.000, la cantidad que los demandados deberán pagar al actor, con intereses a partir de que quede ejecutoriada esta sentencia.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Redacción del Abogado Integrante señor Rafael Gómez Balmaceda.

Rol N° 4541-2019.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros, Sra. Rosa Egnem S. Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Carlos Aránguiz Z., y Abogados Integrantes Sra. Leonor Etcheberry C. y Sr. Rafael Gómez B.