

Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintidós.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

**Primero:** Que en este procedimiento ordinario sobre resolución de contrato de promesa de compraventa seguido ante el Vigésimo Quinto Juzgado Civil de Santiago bajo el rol C-13.038-2.019, caratulado “Salas Suazo, Raúl con Cura Osorio, Joaquín”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de esta ciudad de veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno, que en lo que interesa al recurso, revocó el fallo de primer grado de siete de febrero de dos mil veinte que acogió la demanda subsidiaria de resolución de contrato y rechazó la demanda reconvencional, y en su lugar, desestimó la primera y acogió la segunda sólo en cuanto declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa de 22 de noviembre de 2018.

**Segundo:** Que el recurrente sostiene en su arbitrio de nulidad que la sentencia ha infringido los artículos 1489, 1545, 1546, 1560 y siguientes todos del Código Civil. Explica que si se analiza la intención de las partes se puede establecer que el plazo de 120 días más 15 días (135 días) originales, corresponde a un plazo que determinaba la concesión de nuevas prórrogas o de reajuste del precio, mientras que el plazo definitivo para el cumplimiento de las condiciones y en definitiva para celebrar el contrato prometido siempre fue de 270 días.

Teniendo en cuenta lo anterior, los incumplimientos del demandado resultan claros: da por frustrada la promesa mediante correo electrónico señalando que su parte habría incumplido el contrato a pesar que el plazo estaba claramente vigente, intentando modificar unilateralmente las condiciones establecidas en la promesa; y, por la otra, el hecho de haber revocado el mandato y haberse desistido de la solicitud de subdivisión del predio lo que le impedía continuar con los trámites necesarios para cumplir una de las condiciones fijadas para celebrar la promesa a pesar que el plazo para cumplir con el mismo estaba vigente.

Así entonces, concluye, se ha realizado por la sentencia una incorrecta lectura e interpretación de las cláusulas sexta, séptima y octava del contrato de promesa vulnerando la ley del contrato al no haberse respetado el plazo



convenido por las partes para cumplir las condiciones fijadas en la referida promesa, lo que constituye un incumplimiento por el demandado quien actuó de mala fe y que generó perjuicios a su parte que deben ser indemnizados conforme a la evaluación anticipada que efectuaron las mismas partes.

**Tercero:** Que el artículo 772 N°1 del Código de Procedimiento Civil sujeta el recurso de casación en el fondo a un requisito indispensable para su admisibilidad, como es que el escrito en que se interpone “exprese”, es decir, explicita en qué consiste y cómo se ha producido el o los errores, siempre que estos sean “de derecho”.

**Cuarto:** Que versando la contienda sobre una acción de resolución de contrato de promesa de compraventa, la exigencia consignada en el motivo anterior obligaba al impugnante a relacionar las normas denunciadas con los contenidos jurídicos sustantivos del instituto que se hizo valer y que el recurrente pretende sea acogido en el fallo de reemplazo que se dicte una vez aceptado el presente arbitrio, es decir, extender la infracción al artículo 1554 del Código Civil, teniendo en consideración que fue precisamente esta normativa la que junto a la denunciada sirvió de sustento jurídico a la demanda intentada y luego fue aplicada por los sentenciadores para resolver el litigio, y al no hacerlo genera un vacío que la Corte no puede subsanar, dado el carácter de derecho estricto que reviste el recurso de nulidad intentado.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 767 y 782 del Código de Procedimiento Civil se declara **inadmisible** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Nicolás Marinovic Vial en representación de la parte demandante contra la sentencia de veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N° 4.199-2022.-





NCHDZLXDXF

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Guillermo Enrique Silva G., Arturo Prado P., Jean Pierre Matus A. y los Abogados (as) Integrantes Carolina Andrea Coppo D., Maria Angelica Benavides C. Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintidós.

En Santiago, a diecisiete de mayo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

