

Santiago, veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés.

Visto y considerando:

Primero: Que en este procedimiento ordinario de resolución de contrato de promesa e indemnización de perjuicios seguido ante el Juzgado de Letras de Litueche bajo el Rol N° C-134-2018, caratulado “Santibáñez con Osorio”, se ha ordenado dar cuenta del recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandada en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua, de nueve de mayo de dos mil veintitrés, que confirmó la de primer grado de once de julio de dos mil veintidós que -en lo que interesa- acogió la demanda y ordenó indemnizar perjuicios por seis millones de pesos.

Segundo: Que el recurrente denuncia la infracción de los artículos 49 y 1554 del Código Civil pues el fallo le da valor a una promesa que carece de objeto porque no está determinado el lote a vender y porque dejaría de aplicar el plazo extintivo pactado para la celebración del contrato prometido, alegando la caducidad, aunque sin dar mayor explicación. También denunció infringidos los artículos 1489, 1536, 1681, 1682 y 1683 del Código Civil, específicamente por aplicar los primeros en circunstancias que la promesa de compraventa es nula por carecer de objeto, reprochando que los sentenciadores no lo hayan declarado actuando de oficio.

Solicita que se invalide el fallo y se dicte sentencia de reemplazo que rechace la demanda, con costas.

Tercero: Desde ya deberá desecharse el error de derecho denunciado respecto a la aplicación de los artículos 1681, 1682 y 1683 del Código Civil, por cuanto constituye una alegación nueva que no fue planteada en su oportunidad. En efecto, la demanda se tuvo por contestada en rebeldía y la demandada apeló del fallo de primer grado esgrimiendo únicamente que el contrato cuya resolución se solicita es ineficaz por no cumplirse los requisitos de los numerales 2, 3 y 4 del artículo 1554 del Código Civil.

Por tanto y siendo ajena a la materia debatida en el proceso, los artículos denunciados no pueden constituir un error de derecho en el que hayan incurrido los jueces del fondo, ni constituir a la recurrente en parte agraviada como exige el artículo 771 del Código de Procedimiento Civil, adoleciendo la casación en el capítulo en estudio de manifiesta falta de fundamento.

Cuarto: Por otra parte, en relación a las restantes normas invocadas, el fallo de primer grado fija la controversia fáctica en la existencia del contrato y sus condiciones, para luego abordar el incumplimiento imputado. Acreditada la existencia del contrato de promesa de 21 de agosto de 2014, concluyó que éste obligaba al demandado a subdividir un terreno de su propiedad, que lo prometido vender es un lote de aproximados mil metros cuadrados, y que las partes pactaron un precio de cuatro millones por el inmueble prometido, de los que dos millones se



pagaron con la suscripción de la promesa y los restantes lo serían al momento de firmar el contrato definitivo.

Adicionó que el contrato cuya resolución se solicita establece un plazo de seis meses para la suscripción del contrato prometido, bajo condición de aprobarse el plano de subdivisión del predio mayor del demandado, además de pactar una cláusula penal para el retardo, incumplimiento o desistimiento de lo acordado.

Luego estableció el incumplimiento del demandado, pues éste no ha concurrido dentro del plazo pactado a celebrar el contrato prometido pese a habersele pagado parte del precio fijado, y sin que la evidencia rendida por éste haya desvirtuado la presunción de culpa establecida en el artículo 1547 del Código Civil, acogiendo la acción y condenando al demandado a la devolución de lo pagado por el actor como parte del precio y haciendo efectiva la cláusula penal pactada.

Quinto: Los sentenciadores de segunda instancia, para confirmar lo resuelto por el inferior, repasaron los requisitos del contrato de promesa que fueron impugnados, haciendo referencia a la imprecisión del recurso de apelación en cuanto a las circunstancias que harían que dicho contrato fuese ineficaz, que el plazo de 6 meses contenido en la promesa tiene una naturaleza suspensiva y que el demandado debía -en dicho plazo- obtener la aprobación del loteo, y que el objeto del contrato está suficientemente determinado en la medida que especifica los elementos esenciales, correspondiendo a un lote de aproximadamente 1000 metros cuadrados que resulta de la subdivisión proyectada del inmueble del que es dueño el demandado y que está suficientemente singularizado.

Sexto: Que, de conformidad con lo reseñado en los motivos que preceden, se observa que los sentenciadores -al tener por acreditado el incumplimiento contractual del demandado- han hecho una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, ya que han razonado de manera acertada que aquel incumplió su obligación de aprobar la subdivisión de un inmueble de su propiedad y suscribir el contrato de compraventa respecto a un lote resultante de aproximadamente 1000 metros cuadrados, todo ello en el plazo de 6 meses contados desde la suscripción de la promesa, por lo que decide acoger la demanda y -conforme con lo pactado- lo condena a hacer devolución de la parte del precio que percibió y a pagar los perjuicios evaluados de manera anticipada en el contrato.

Séptimo: Que, a mayor abundamiento, el artículo 772 del Código de Enjuiciamiento Civil, en armonía con lo previsto en los artículos 764 y 767 del citado cuerpo legal, exige, como sustento de la invalidación de la sentencia impugnada, invocar el quebrantamiento de una o más normas legales contenidas en la decisión, por lo que es menester que -al interponer un recurso con tal objeto- su promotora deba cumplir necesariamente con lo exigido por el precepto en análisis, esto es,



expresar en qué consisten él o los errores de derecho de que adolece la sentencia recurrida.

Aparte del cumplimiento del requisito enunciado en el párrafo precedente, con idéntica rigurosidad el mismo artículo 772 aludido impone a quien interponga un recurso de casación en el fondo la obligación de señalar en el respectivo escrito, de manera circunstanciada, el modo en que el o los errores de derecho que denuncia han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia que trata de invalidar. Por ende, la exigencia señalada no se agota con la simple indicación de las normas conculcadas, sino que requiere además un desarrollo argumentativo en torno a los yerros de derecho que acusa.

Octavo: Que al enfrentar lo expuesto precedentemente con el recurso de casación en el fondo en estudio, se concluye que carece de los requerimientos legales exigibles para su interposición, pues la imprecisión constatada por el tribunal de alzada se reitera en el presente arbitrio de nulidad, desde que se limita a cuestionar las decisiones de los sentenciadores de fondo, pero sin argumentar la forma en que debieron interpretarse las normas invocadas ni la influencia que una aplicación errónea tuvo en la decisión, pues sólo se esboza una genérica alegación de nulidad que -como se concluyó- no tiene fundamento fáctico ni normativo, la cual se pretendía hacer extensiva -para negar lugar- a la resolución del contrato y a la ejecución de la cláusula penal. Por lo demás, ningún argumento jurídico se entregó para calificar como suspensivo el plazo establecido en el contrato de promesa, ni menos respecto a la caducidad que habría operado.

Atento a lo expresado, resulta inconcuso que el recurso que se analiza, en lo que dice relación con las normas que lo sustentan, carece de razonamientos concretos y precisos dirigidos a demostrar los errores de derecho en que habrían incurrido los sentenciadores, insuficiencia que impide a este tribunal resolver sobre la correcta aplicación de derecho.

Noveno: Por las razones antedichas, el recurso de casación en el fondo no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Y visto además lo preceptuado en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Pedro Valdivia Zamorano, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de nueve de mayo de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 104.992- 2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G., Sr. Lepoldo Llanos S. y los Abogados Integrantes Sr. Eduardo Morales R. y Sr. Héctor Humeres N.



No obstante, haber concurrido a la cuenta de admisibilidad y al acuerdo, no firma el Ministro señor Silva, por estar con feriado legal y el Ministro señor Llanos, por estar en comisión de servicio.



null

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

