

Rancagua, nueve de mayo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia enalzada;

Y SE TIENE, ADEMÁS, PRESENTE:

1º Que la demandada recurre de la sentencia definitiva de autos, que acogió la demanda de resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, condenando a su representado al pago de una indemnización ascendente a la suma de \$4.000.000, y a la devolución de \$2.000.000 pagados al momento de la celebración del contrato materia de autos, más intereses que se devenguen entre la fecha de ejecutoria de la sentencia y su efectivo pago, todo ello con costas.

2º Que, en lo esencial, el recurrente cuestiona la debida concurrencia de los requisitos exigidos por el artículo 1554 del Código Civil para que se esté en presencia de un contrato de promesa válidamente otorgado.

Señala al efecto, que el contrato de promesa materia de la presente causa no reúne los requisitos de los numerales 2º, 3º y 4º del artículo 1554 del Código Civil, y en consecuencia, conforme con lo dispuesto en el inciso primero del artículo referido, dicho contrato no produce obligación alguna.

Indica, primeramente, que el contrato de promesa es ineficaz, toda vez que su objeto es la venta de un predio cuya venta y enajenación están prohibidos por ley, y por lo tanto es absolutamente ineficaz.

En cuanto al numeral 3º, señala que la promesa contiene un plazo-cláusula séptima de la escritura- pero dicho plazo es extintivo, es decir, conforme con lo dispuesto en el artículo 49 debía cumplirse o ejecutarse en o dentro de cierto plazo, y en el caso de autos, podía ejecutarse hasta la medianoche del día 21 de febrero de 2015, por lo tanto, caducó el derecho de la promitente compradora para exigir el otorgamiento de la escritura definitiva. Además, la condición estipulada, esto es, ejecutar el respectivo plano de subdivisión no se cumplió y nada al respecto se acreditó en el proceso. Por ello, indica, la parte demandante debió haber ejercido las acciones pertinentes derivadas de la caducidad de la promesa de compraventa.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GFJDXFRXFCE

Añade que tampoco concurre en la especie la circunstancia 4ª, puesto que las partes no especificaron el predio sobre el cual recaía la promesa, y a lo más se menciona que el promitente vendedor procedería a tramitar la subdivisión de un lote de 5.000 metros y cuyos linderos señalados en la escritura, en modo alguno se ajustan a los 1.000 metros que pretendió adquirir la demandante. Conforme a la superficie que se indica del predio de propiedad del demandado, a lo menos puede subdividirse en 5 lotes de 1.000 metros, y jamás la intención de las partes fue obligarse a vender y transferir el lote de 5.000 metros que se individualiza en la escritura.

3º Que, el artículo 1554 del Código Civil señala que *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1ª. Que la promesa conste por escrito;

2ª. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

3ª. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;

4ª. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

4º Que conforme a las alegaciones del recurrente, corresponde en la especie verificar, entonces, si se reúnen los requisitos que impugna en relación al contrato promesa de compraventa materia de los presentes antecedentes.

5º Que, en cuanto al requisito 2º del artículo 1554 del Código Civil, referido a que *el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces*”, la doctrina y la jurisprudencia ha señalado que esta exigencia consiste en que el contrato prometido esté permitido por las leyes o que sea plenamente o posible de celebrar, y dice relación con los requisitos intrínsecos del contrato prometido.



De conformidad con lo referido, resultaba esencial que el recurrente señalara con detalle cuál o cuáles eran las circunstancias precisas que lo conducían a estimar que el contrato prometido fuera ineficaz.

Lo anterior, no sólo para que esta Corte quedara en condiciones de analizar su posible cuestionamiento, conociendo con exactitud sus reparos y poder así abordarlos debidamente, y no tener estos sentenciadores que suponerlos o interpretar si existe algún vicio con la capacidad, objeto, causa u otro vicio legal del contrato prometido; sino porque la fundamentación legal misma del recurso de apelación así lo requiere. El artículo 189 del Código de Procedimiento Civil en su inciso primero indica que el recurso de apelación debe contener los fundamentos de hecho y de derecho en que se apoya, y las peticiones concretas que se formulan; y como ha señalado también la jurisprudencia, la expresión “fundamentar” significa apoyar con motivos y razones eficaces una cosa; efectuar una crítica concreta y razonada, de modo que, una fundamentación en el hecho y el derecho requiere efectuar un análisis profundo de las razones fácticas y jurídicas del caso concreto y una crítica razonada del fallo apelado.

No obstante lo anterior, en este punto el recurrente sólo ha señalado *“que el contrato de promesa es ineficaz, toda vez que su objeto es la venta de un predio cuya venta y enajenación están prohibidos por ley, y por lo tanto es absolutamente ineficaz”*.

La falta de expresión precisa de las motivaciones que conllevan al recurrente a estimar el contrato prometido como ineficaz, se ahonda en el presente caso, desde que dicha parte no contestó la demanda, encontrándose en rebeldía en dicho trámite.

6º Que en cuanto al plazo que se cuestiona, consta en la promesa que se fijó como fecha para la celebración del contrato definitivo el día 21 de febrero de 2015, sin que ello haya ocurrido.

Al efecto, la doctrina y jurisprudencia se ha ido uniformando en el sentido de considerar el plazo propio contenido en la promesa como un *plazo suspensivo* y no extintivo, como lo indica el recurrente. Es decir, se trata de un plazo que fija la época en que se hace exigible un derecho y la



obligación correlativa, o como lo define el artículo 1494 del Código Civil, “el plazo es la época que se fije para el cumplimiento de una obligación”.

Lo anterior se traduce en que recién una vez vencido el término estipulado sin que la promesa se haya cumplido, nace el derecho a exigir su cumplimiento; si no fuese así, el acreedor no podría pedir el cumplimiento de la obligación, pendiente el plazo, y cumplido, tampoco podría pedirlo, por haberse extinguido el deber (RDJ, T. 70, sec. 1º, pág. 35).

Consta, además, que el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo quedó sujeto a la condición de que se realizara por el demandado el respectivo plano subdivisión, con su respectiva aprobación, dentro del plazo de seis meses a contar de la fecha de celebración de la promesa, esto es, el 21 de agosto de 2014, sin que ello se haya verificado (cláusula séptima en relación a la cláusula segunda de contrato de promesa).

7º Que, finalmente, en cuanto al requisito cuarto del artículo 1554 del Código Civil, es posible advertir en la **cláusula tercera** del contrato de promesa, que el demandado promete vender, ceder y transferir un lote de una superficie de mil metros cuadrados aproximadamente a la demandante, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí dicho lote y que resulte de la subdivisión proyectada del inmueble del cual es dueño, esto es, el Lote B-1, que es parte del lote "b", y que forma parte de un inmueble rural ubicado en El Cajón, Comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, sexta región.

La individualización completa del inmueble de propiedad del demandado consta en la cláusula primera del contrato promesa.

Del modo referido, se reúne también el requisito en análisis, teniendo presente que conforme lo sostiene la doctrina, es suficiente que la promesa especifique contrato prometido sólo por sus elementos esenciales, ya que ello permite distinguirlo de otros, cuyo es el sentido de la señalada normativa, y no se requiere que los elementos esenciales del contrato prometido deban quedar determinados totalmente en la promesa. Lo mismo refiere la jurisprudencia, habiendo señalado la Excma. Corte Suprema que la especificación que exige el presente requisito es necesaria para que no quepa duda en cuanto a la naturaleza del contrato prometido, de modo que no



puede confundirse con otro; y en relación a la promesa de compraventa de un bien raíz, es necesario que éste se individualice claramente y en forma tal que no puede existir vacilación acerca de cuál es el predio a que la promesa se refiere (RDJ, T.67, sec. 1º, pág. 388).

Así, en la especie, con los antecedentes contenidos en la cláusula tercera en relación a la primera del contrato de promesa, se cumple el requisito en análisis, particularmente siendo una condición asumida por el promitente vendedor efectuar la subdivisión proyectada de su predio, de la que 1000 metros prometió vender al actor.

8º Que reuniéndose, entonces, los requisitos del contrato de promesa del artículo 1554 del Código Civil, procede dar aplicación a lo dispuesto en el inciso final de dicha normativa, en cuanto indica que “*concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente*”; artículo éste que, a su vez, autoriza al acreedor, en caso de mora, a solicitar, entre otras opciones, la indemnización de perjuicios resultantes de la infracción del contrato, que es justamente lo que se ha pedido en autos.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 186 y siguientes de Código de Procedimiento Civil y normas legales antes citadas, **SE CONFIRMA**, con costas, la sentencia apelada de fecha once de julio de dos mil veintidós, rolante a folio 61 de la tramitación virtual de la causa, dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Litueche.

Regístrese y devuélvase en su oportunidad.

Redacción del Ministro Sr. Jorge Fernández Stevenson.

Rol N° 1276-2022 Civil.

Se deja constancia que esta sentencia no reúne los presupuestos para ser anonimizada de acuerdo a lo dispuesto en el Acta 44-2020 de la Excma. Corte Suprema.

Se deja constancia además que no firma el abogado integrante señor Jaime Cortes Miranda, por no integrar el día de hoy, sin perjuicio de haber concurrido a la vista y acuerdo del mismo



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GFJDXFRXFCE



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GFJDXFRXFCE

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Jorge Fernandez S. y Fiscal Judicial Alvaro Javier Martinez A. Rancagua, nueve de mayo de dos mil veintitres.

En Rancagua, a nueve de mayo de dos mil veintitres, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GFJDXFRXFCE