

Santiago, treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro.

**VISTO:**

En este procedimiento ordinario, tramitado ante el Segundo Juzgado de Letras de Iquique, bajo el rol C-1.794-2021, caratulado “Herrera Soto Ana Belén / Soto Espina Juan Carlos”, por sentencia de quince de diciembre de dos mil veintidós, se rechazó la demanda principal de resolución de contrato y se acogió la acción subsidiaria de rescisión de contrato por lesión enorme, sin costas.

La demandada interpuso los recursos de casación en la forma y de apelación respecto del citado fallo, adhiriéndose la actora al recurso de apelación.

Por sentencia de doce de abril de dos mil veintitrés, una Sala de la Corte de Apelaciones de esa ciudad desechó la nulidad formal y confirmó la referida sentencia.

En contra de esta última decisión, la demandada dedujo los recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**I. En cuanto al recurso de casación en la forma.**

**PRIMERO:** Que la recurrente sustenta la nulidad formal en las causales de los números 4 y 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.

Expresa que el vicio de ultra petita se produce al final del motivo vigésimo séptimo del fallo de primer grado, ello porque la demandante no especificó cuál era el justo precio del inmueble sub lite, al mes de febrero de 2019 y porque tampoco existe un “valor de mercado”, a esa época, que sirva de referencia para estimar un justo precio, no habiendo una tasación acorde, a la época de la compraventa, tal como se determinó en la audiencia que corre en el folio 75 (de designación de perito tasador) ratificando el tribunal aquello, en el folio 95, ante una consulta de la perito del folio precedente; y también, porque no habría una relación lógica con el precio pagado por la actora, dos años antes, de \$46.354.000, según los documentos aportados en el folio 63, de 6 de enero de 2017.

Considera que lo más relevante es el olvido de la actora, de lo dispuesto en el artículo 254 N°5 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a la enunciación precisa y clara de las peticiones sometidas al conocimiento del tribunal, razón por la cual se incurriría en la causal que se reclama, al pronunciarse los sentenciadores sobre algo que no existe en el libelo, ni tampoco en la réplica, en cuanto se refiere a la demanda subsidiaria, mientras que ellos, al contestar, aceptaron solo los hechos que resultaran probados en el proceso.

Expresa, previa cita al considerando vigésimo sexto de la sentencia del a quo, que se ha faltado a lo dispuesto en el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil.



Insiste en que el justo precio nunca fue determinado por el actor, tampoco por el tribunal *a quo* y menos por la Corte de Apelaciones.

En lo que respecta al N°5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N°3 del mismo cuerpo legal, señala que en la página 7 del fallo de primer grado, no se desarrollaron los argumentos expuestos por ellos, al duplicar.

Se refiere, nuevamente, al razonamiento contenido en el motivo vigésimo sexto de la sentencia, que analiza el informe pericial del folio 136, dándole valor a sus conclusiones, pese a que la N°5 determina que el valor comercial del inmueble es de 7933 UF, en base al valor de la UF al 12 de mayo de 2022, lo que estima errado, porque debió considerarse a febrero de 2019 y que la tasación nada dice a ese respecto. Añade que el informe tampoco controvierte el precio, en cuanto a la compraventa de la actora, de enero de 2017, o a febrero de 2019 y que tampoco permite inferir la materialidad del bien, a la fecha de su adquisición por la demandada, porque no tiene recepción municipal.

Expresa que, pese a lo anterior, la sentencia recurrida no hizo un análisis de lo por ellos alegado, en el recurso de casación deducido por ellos.

Pide, en definitiva, que se acoja el recurso deducido, se anule la sentencia de primera instancia y *se dicte la sentencia que en derecho corresponde*. (sic)

**SEGUNDO:** Que la revisión de los antecedentes del proceso permite constatar que la demandada impugnó la sentencia de primer grado, mediante el recurso de casación en la forma y apelación y que la Corte de Apelaciones de Iquique rechazó la nulidad formal y confirmó la decisión de primer grado.

**TERCERO:** Que el artículo 63 N°1 letra a) del Código Orgánico de Tribunales establece que las Cortes de Apelaciones conocerán, en única instancia, “...de los recursos de **casación en la forma** que se interpongan en contra de las sentencias dictadas por los jueces de letras de su territorio jurisdiccional o por uno de sus ministros, y de las sentencias definitivas de primera instancia dictadas por jueces árbitros.”

**CUARTO:** Que, el demandado y recurrente ha invocado las mismas causales que le sirvieron de sustento al recurso de casación formal, que se dedujo en contra del fallo de primer grado y, en este caso, por los mismos e idénticos fundamentos, por lo cual debe entenderse que el recurso de casación que se revisa –por los vicios mencionados- impugna el pronunciamiento que desestimó el recurso de nulidad formal indicado, pues con él se están cuestionando, los motivos en que se fundó dicha decisión de rechazo.

Es más, el propio recurso invoca, respecto de la causal de ultra petita, idénticos argumentos sostenidos en el recurso deducido en contra de la sentencia de primer grado, desprendiéndose de su lectura que aquél se dirige en contra del



pronunciamiento que desechó el recurso de casación en la forma, al señalar, en su página 9 que: *“El tribunal de segundo grado tampoco hace un análisis pormenorizado de las razones expuestas en el recurso de casación con respecto a esta causal, señalando que la rechazará...”*, además de referirse, en todo momento, sólo a esos razonamientos, de todo lo cual sólo cabe concluir que la sentencia que se recurre es aquella que se pronunció acerca del recurso de casación en la forma incoado respecto del fallo de primer grado.

**QUINTO:** Que, en consecuencia, el fallo que resuelve el correspondiente recurso de casación en la forma no es susceptible de ningún otro recurso, razón por la cual, el presente arbitrio de nulidad formal será desestimado.

## **II. En cuanto al recurso de casación en el fondo.**

**SEXTO:** Que, el recurso en estudio se divide en dos capítulos, en los cuales se denuncian las siguientes infracciones: a) las normas reguladoras de la prueba, para lo cual invoca los artículos 1698 del Código Civil y 425 del Código de Procedimiento Civil) y b) la vulneración del artículo 1889 del Código Civil.

Considera el recurrente, en cuanto a la primera parte de su libelo, que se han vulnerado las normas reguladoras de la prueba, al dar pleno valor probatorio al informe pericial aportado al proceso, al tenor de lo previsto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, que ordena apreciar dichos informes conforme a las normas de la sana crítica, lo que en autos no habría sucedido, ello porque la tasación se hizo al valor del día 12 de mayo de 2022 y no como lo ordenó el tribunal, esto es, a la época del contrato, el 28 de febrero de 2019. Y que la Corte de Apelaciones, al confirmar, cometió el mismo error, siendo, a su entender, incompleto el informe emitido, porque el bien sub lite no posee recepción final.

Considera errado, además, el hecho de haberse comparado precios, pero a la época en que se confeccionó el informe, y no a la fecha del contrato, no determinándose entonces, esos valores comparativos; mientras que tampoco se informó acerca de cuál era el tipo de construcción, si se hicieron mejoras en el intertanto, de todo lo cual concluye que no se hizo un análisis, a la luz de la sana crítica.

Indica que tampoco se consideraron sus observaciones a la prueba, ni menos su recurso de casación forma y estima que se ha faltado a la lógica, al aplicarse una apreciación de hechos diferentes, ocurridos en el tiempo, entre la venta del bien y la época de la tasación, con más de dos años de diferencia, lo que distorsionaría los valores de mercado.

Se habría faltado, también, a las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, porque no hubo una comparación valorativa del estado del bien, a la fecha de su venta y a la del informe pericial, y



menos con una situación real del bien, al no contarse con una historia de su construcción.

Estima que la prueba rendida por la actora es incompleta y poco veraz, que no otorga certeza para darle valor de plena prueba, y que, por ende, debió rechazarse la demanda incoada en contra de su representada.

En lo referente a la infracción al artículo 1889 del Código Civil, señala que no se respetó la correcta interpretación y determinación de lo que es el “justo precio”, el cual debe ser establecido a la época del contrato, siendo incompleto el informe, en ese sentido.

Solicita, en definitiva, que se acoja el recurso y se invalide el fallo recurrido, dictándose una sentencia de reemplazo que acoja la casación y revoque la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a sus alegaciones, con costas.

**SÉPTIMO:** Que, para la acertada inteligencia del asunto y resolución del recurso de casación en el fondo interpuesto, cabe tener presente, los siguientes antecedentes del proceso:

a) El 7 de julio de 2021 doña Ana Belén Herrera Soto demandó a don Juan Carlos Soto Espina, la resolución de un contrato de compraventa, suscrito entre ellos el 28 de febrero de 2019, por el cual ella vendió, cedió y transfirió al demandado un inmueble, contrato debidamente inscrito en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, dándose cuenta, en la cláusula tercera, de la existencia de una hipoteca constituida en favor del Banco de Chile, inscrita a fojas 1928 v, N°2930 del año 2011, que el comprador declaró conocer y aceptar, haciéndose total responsable por el saldo insoluto de esa deuda hipotecaria, pese a lo cual, el demandado nunca pagó dicha deuda, sino que siguió pagando la actora, considerando así que se suscitó un incumplimiento contractual, razón por la cual pide que se resuelva el contrato.

En subsidio, demandó la nulidad del contrato de compraventa celebrado el 28 de febrero de 2019, al estar viciado de lesión enorme, para lo cual, cita la cláusula cuarta del contrato, en la cual se estipuló que el precio era la suma única y total de \$30.000.000, pagados al contado, en dinero en efectivo, el cual era recibido por la vendedora y demandante, a su entera y total satisfacción y sin reclamos posteriores. Al respecto, señala que, de ser efectivo que el demandado y comprador pagó, efectivamente esa suma, lo que se estaría investigando en sede penal, sería evidente la lesión enorme sufrida, porque el precio recibido sería inferior a la mitad del justo precio del inmueble, tal como lo dispone el artículo 1889 del Código Civil, el cual cita;

b) La demandada, al contestar, pidió el rechazo de las acciones incoadas. En cuanto interesa al recurso, pidió el rechazo de la demanda subsidiaria, reconociendo sólo aquellos hechos que resulten acreditados, siendo la actora quien debe probar el



precio pagado por la adquisición del bien que luego le vendió al demandado, la forma cómo lo pagó y la efectividad de haberse hecho responsable de la deuda hipotecaria que lo afectaba, además de probar de qué manera ha resultado perjudicada por el justo precio del bien, que luego le vendió al demandado;

c) La sentencia de primera instancia resolvió, el día 15 de diciembre de 2022 y en cuanto resulta relevante para la resolución del recurso, acoger la acción subsidiaria de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, sin costas;

d) La demandada dedujo los recursos de casación en la forma y apelación, adhiriéndose a este último la parte demandante;

e) El 12 de abril de 2023 una Sala de la Corte de Apelaciones de Iquique rechazó el recurso de nulidad formal y confirmó la sentencia de primer grado.

**OCTAVO:** Que, en cuanto interesa al recurso, corresponde señalar que la juez de primer grado, para acoger la acción subsidiaria analizó los requisitos de la acción, estimando cumplidos aquellos referidos a que la cosa vendida no hubiera sido enajenada por el comprador y que se hubiera entablado dentro de plazo, centrándose la controversia en el hecho de haberse padecido por la demandante, la lesión enorme que reclama.

Al respecto, se estableció en la motivación vigesimotercera que hay lesión enorme cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa, o cuando éste es inferior a la mitad del precio que paga por ella el comprador, para luego asentarse que, en el caso en cuestión, lo reclamado por la actora es que el precio pagado por el demandado, en la compraventa sub lite, celebrada el 28 de febrero de 2019, fue inferior a la mitad del justo precio del inmueble vendido, razón por la cual, estableció que lo que debía acreditarse en el proceso era: el justo precio del bien y que lo recibido era inferior a la mitad de ese monto.

Para lo anterior, analiza la copia de la escritura de compraventa, en la cual se estableció que el precio de la cosa es de \$30.000.000, tal como consta de la cláusula cuarta. Luego, se refiere, en la motivación vigesimosexta, al informe pericial que consta en el folio 136, el cual se analiza según lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, revistiendo pleno valor probatorio, al permitir la determinación del valor o tasación comercial de la propiedad, que es de 7.933 UF, lo cual, en base al valor de la U.F. al 28 de febrero de 2019, equivale a la suma referencial de \$218.608.887, respecto del inmueble sub lite.

Asentado lo anterior, la señora juez a quo establece que siendo la mitad de esa suma \$109.304.444 y habiéndose pagado \$30.000.000, se configura la lesión enorme reclamada, en los términos del artículo 1889 del Código Civil, a raíz de lo cual, declara la rescisión del contrato de compraventa, suscrito el 28 de febrero de 2019, dejando a salvo la posibilidad de completar el justo precio, por parte del



demandado, con la deducción de una décima parte o bien consentir con la declaración formulada.

Por su parte, la Corte de Apelaciones, para confirmar, tuvo presente lo razonado en los motivos vigesimoquinto y siguientes del fallo de primera instancia, en los cuales la señora juez a quo efectuó una correcta aplicación de los artículos 1545 y siguientes del Código Civil, *“...no siendo efectivo, como lo asegura el recurrente, que no se haya establecido el justo precio del inmueble sublite, por lo que se rechazará también esta línea argumentativa.”* (parte final del motivo séptimo).

**NOVENO:** Que, en cuanto al primer capítulo del recurso, como ya se dijo, en él se denuncian como infringidas las “normas reguladoras de la prueba”, citándose al efecto los artículos 1698 del Código Civil y 425 del Código de Procedimiento Civil, pese a lo cual, no hay ninguna mención expresa a la primera de las normas citadas, mientras que la segunda, que dispone *“Los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica.”*, se analiza a la luz de lo que la recurrente estima, debió establecerse en el informe pericial aportado al proceso, pero sin señalar una infracción concreta.

**DÉCIMO:** Que, el artículo 772 del Código de Procedimiento 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, el quebrantamiento de una o más normas legales contenidas en la decisión.

Por ello, es menester que al interponer un recurso con tal objeto, su promotor deba cumplir necesariamente con lo exigido por el precepto en análisis, esto es, expresar en qué consisten el o los errores de derecho que padece la sentencia recurrida.

**UNDÉCIMO:** Que, además del cumplimiento del requisito enunciado en el motivo precedente, con idéntica rigurosidad el mismo artículo 772 aludido impone, a quien interponga un recurso de casación en el fondo, la obligación de señalar, de manera circunstanciada, en el respectivo escrito, 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 se requiere, además, de un desarrollo argumentativo, en torno a los yerros de derecho que se acusan.

**DUODÉCIMO:** Que, al enfrentar lo expuesto precedentemente con el recurso de casación en el fondo en estudio, se concluye indefectiblemente que aquel carece de los requerimientos legales exigibles para su procedencia.

Ello, porque el libelo se limita a citar y transcribir las normas antes expresadas, además de referirse a los hechos materia del proceso, sin señalar la forma en que las supuestas infracciones se habrían producido, más allá de reclamar



acerca de la forma en la que se establecieron y ponderaron los hechos en el proceso, lo que no necesariamente implica un error de derecho, y sin justificar, de manera alguna, la existencia de una infracción de ley con influencia sustancial en lo decidido.

En efecto, el primer capítulo, si bien cita dos normas, solamente se refiere al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, pero sin señalar cuál sería la infracción a la sana crítica que se denuncia, más allá de alegaciones respecto a la forma en la cual se estableció, por la sentenciadora del tribunal a quo, el justo precio, además de reclamos de forma e indicarse que se ha faltado a la lógica, a las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, sin indicarse de qué forma aquellos supuestos se habían violado, más allá de las consideraciones que el recurrente expone.

**DECIMOTERCERO:** Que, corresponde también expresar que el recurrente fundamenta su recurso de nulidad sustancial, en cuanto al segundo de los capítulos, en inobservancias de carácter procedimental, que no se avienen con la naturaleza del arbitrio deducido ni con el petitorio formulado.

Ello es así, porque los eventuales vicios procesales que acusa el libelo impugnatorio guardan relación con el control de la actividad probatoria de las partes, al reclamarse, en este caso, que el informe pericial aportado al proceso era incompleto, lo cual pudo ser alegado a través de otra vía, pero no es apto para originar un error en lo decisorio, susceptible de ser denunciado a través de un recurso de casación en el fondo, a menos que se hubiera hecho una denuncia efectiva de las normas reguladoras de la prueba, lo que tampoco ocurrió.

Al respecto, cabe recordar que el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, al regular los efectos de este arbitrio extraordinario, prescribe que, luego de invalidar una sentencia por casación en el fondo, esta Corte debe dictar la sentencia de reemplazo que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido. De ello se sigue que, de acogerse el libelo recursivo, el fallo de reemplazo no podría ser aquel que pretende el ejecutado, puesto que el sustrato fáctico de sus alegaciones no ha sido acreditado.

**DECIMOCUARTO:** Que, por último, es útil recordar lo expresado por esta Corte, en cuanto a la determinación del justo precio, concepto que es, en definitiva, el que funda el recurso del demandado.

Al efecto, se ha dicho que: *“Ninguna disposición legal establece el valor que corresponde señalar como precio del inmueble que se transfiere por venta privada entre particulares. La determinación del justo precio del inmueble al tiempo de la venta, es una mera cuestión de hecho y, por lo mismo, privativa función de los tribunales de la instancia, que hacen el justiprecio de acuerdo con el mérito de la*



*prueba rendida.*” (C. Suprema, 25 agosto 1949, G. 1949, 2° sem., N°15, p. 79, R., t. 46, sec. 1ª, p. 780).

Por lo expresado, tampoco sería posible acoger el arbitrio en análisis, por la razón que ha esgrimido el recurrente y demandado.

**DECIMOQUINTO:** Que, no queda sino desestimar también el recurso de nulidad, formulado por la demandada, al aplicarse correctamente las normas denunciadas como infringidas, no existiendo, en consecuencia, infracción de derecho que remediar.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764, 765, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se **rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo, deducidos por el abogado don Jorge Vargas Martínez, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de doce de abril de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Iquique.

**Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase.**

**Redacción a cargo del ministro don Mauricio Silva Cancino.**

**N° 80.377-2023.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Cecilia Repetto G., y señora María Soledad Melo L.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes, por haber cesado sus funciones y la Ministra señora Repetto, por estar con feriado legal.





En Santiago, a treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

