

Iquique, doce de abril de dos mil veintitrés.

VISTO:

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

PRIMERO: El demandado recurre de casación formal en contra del fallo examinado, basado en las causales establecidas en los numerales 4 y 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, haberse dictado la sentencia en ultrapetita, vale decir, otorgando más de lo pedido por las partes, o extendiéndose a puntos no sometidos a la decisión del Tribunal; y en haber sido pronunciada con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 del mismo cuerpo legal, en este caso, los del numeral 4, vale decir, las consideraciones de hecho y derecho que sirven de fundamento al fallo.

Funda su petición en la circunstancia de haberse acogido la demanda subsidiaria de rescisión de contrato por lesión enorme, deducida en el segundo otrosí de la presentación de folio 1 por don José Marcelo Jadue Sepúlveda, abogado, en representación de doña Ana Belén Herrera Soto, en contra de don Juan Carlos Soto Espina.

Refiere que el vicio se configura en el motivo vigésimo séptimo del fallo impugnado, al determinar la juzgadora el justo precio del inmueble ubicado en calle Los Algarrobos N° 2980, que corresponde al Lote F tres C raya cinco del Conjunto Habitacional Bellavista, de la comuna de Iquique, Rol de Avalúo N° 03623-00024, sobre el que recayó el contrato de compraventa individualizado en el considerando vigésimo quinto, que ascendía a la suma referencial de \$218.608.887,



siendo la mitad de éste la suma \$109.304.444, y habiéndose pagado por don Juan Carlos Soto Espina la suma de \$30.000.000, estimó configurada una lesión enorme a la actora de autos, en los términos del artículo 1889 del Código Civil, toda vez que ésta existe cuando el precio recibido por el vendedor o pagado por el comprador, es inferior a la mitad del justo precio, y en el caso que nos ocupa, el precio de la venta celebrada es muy inferior a la mitad del justo precio determinado en autos.

SEGUNDO: En relación a la primera causal de nulidad, esto es, la contemplada en el artículo 768 N° 4 del Código adjetivo, sostiene que la demanda subsidiaria de nulidad por lesión enorme de la demandante, sólo refiere que el valor pagado por el inmueble de marras, es inferior a la mitad del justo precio, sin especificar cuál es el justo precio del inmueble al mes de febrero del año 2019, lo que no se determinó, a su juicio, con las probanzas rendidas por la actora; ya que no existe una tasación acorde a la forma en que se solicitó en la demanda, es decir, a la época de venta del referido inmueble.

Además agrega que la demandante no cumplió con lo dispuesto en el artículo 254 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, esto es, “la enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se someten al fallo del tribunal”.

Sostiene que al haberse omitido por la demandante sus peticiones expuestas en forma clara y precisa, no resulta posible que el tribunal pueda pronunciarse sobre qué es lo que debe decidir. De esta forma el tribunal ha incurrido en ultrapetita, es decir, se ha



pronunciado sobre algo que no existe en el libelo referido, pues la demandada principal nunca pidió al tribunal que se rescindiera el contrato por lesión enorme, sólo dijo que demanda la nulidad del contrato por lesión enorme, pero jamás hizo peticiones en orden a declarar dicha nulidad, sólo lo expresó como forma de exponer los hechos y la demandada no ha validado tal circunstancia en la contestación de la demanda, como tampoco en la dúplica.

TERCERO: Respecto a la segunda causal de nulidad, esto es, la contemplada en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, sostiene que el fallo faltó al deber de motivación, toda vez que no analizó la circunstancia de carecer la demanda de hechos sobre los cuales debía pronunciarse la juzgadora, considerando que el peritaje acompañado en segunda instancia para establecer el justo precio de la propiedad no es procedente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 207 del Código del ramo, razón por la cual solicita se declare nulo el fallo en su decisión tercera, que acogió la demanda subsidiaria de rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme.

CUARTO: Que se desestimaré la primera causal de nulidad impetrada por el recurrente, esto es, la concurrencia del vicio de ultrapetita, pues, como bien señala la juez a quo en el motivo vigésimo séptimo de la sentencia impugnada, la existencia de una lesión enorme en los términos del artículo 1889 del Código Civil fue acreditada con las probanzas aportadas al juicio, como se consigna en los considerandos vigésimo quinto y vigésimo sexto, determinando a partir de ellas el justo precio de la propiedad sub lite, y al contrario de



lo alegado por el recurrente, la petición de la actora contenida en el segundo otrosí, en subsidio de lo principal de su libelo, revela que interpuso acción de nulidad del contrato de compraventa que consta en la escritura pública de 28 de Febrero de 2019, otorgada ante el Notario Público don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio N° 620-2019, por estar viciada de Lesión Enorme.

Más allá de la semántica utilizada, en cuanto se señala como petición de la demandante la nulidad del contrato por lesión enorme, es necesario recordar que no cabe duda alguna que se refiere a lo dispuesto en el artículo 1889 del texto de Bello.

Así las cosas, fluye del fallo en análisis que la sentenciadora precisamente se pronunció acerca de las peticiones contenidas en la demanda, de modo que no se avizora el vicio de ultrapetita a que alude el recurrente, por lo que la causal alegada del artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, será desestimada.

QUINTO: Asimismo, se rechazará la segunda causal de nulidad esgrimida por el recurrente, consistente en la omisión de los requisitos del artículo 170 del Código del ramo, fundada en la infracción a lo dispuesto en el artículo 768 N° 5 del mismo Código, por cuanto de una atenta lectura de la sentencia impugnada se desprende nítidamente, de los fundamentos plasmados en los motivos cuarto y quinto, que el Tribunal señaló las peticiones de las partes, para luego consignar las probanzas rendidas en el motivo sexto, explayándose desde los considerandos noveno y siguientes sobre los fundamentos de su convicción.



II.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN:

Se reproduce la sentencia en alzada en su parte expositiva, considerativa y citas legales.

SEXTO: La parte demandada apela contra la misma sentencia objeto de la casación formal, insistiendo en sus argumentos, en síntesis, en que en el motivo vigésimo séptimo el Tribunal se pronunció sobre algo que no estaba discutido en autos, esto es, el justo precio del inmueble a la fecha de venta del inmueble sub lite.

Insiste en que no existieron peticiones concretas en la demanda, por lo que a su juicio, el tribunal no podía resolver como lo hizo.

A su turno, la parte demandante, representada por el letrado don José Jadue Sepúlveda, se adhirió a la apelación, solicitando casación de oficio del fallo por resultar gravoso para su parte, denunciando que no se ponderó la prueba allegada al proceso por parte de la sentenciadora, debiendo declarar la resolución del contrato por incumplimiento de lo dispuesto en la cláusula tercera del contrato de compraventa, al no haberse cumplido por parte del demandado con la obligación de cancelar el saldo insoluto de la hipoteca en favor del Banco de Chile, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, lo que se acreditó con las probanzas incorporadas al proceso.

SÉPTIMO: Que conforme a lo resuelto a propósito del recurso de casación en la forma, se rechazarán las alegaciones de los apelantes, por cuanto fluye de lo consignado por la sentenciadora en los motivos noveno a décimo tercero del fallo apelado, que razonó



pormenorizadamente sobre toda la prueba rendida, arribándose a su convicción a partir de las mismas.

Se desestimaré, además, la argumentación de la parte demandante que se adhirió a la apelación, por cuanto, tal y como se reseña en el considerando décimo cuarto, la cláusula cuarta del contrato suscrito por las partes reza “*Las partes compradora y vendedora renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del presente contrato*”, siendo carga de la parte demandante, según lo dispone el artículo 1698 del Código Civil, probar los vicios del consentimiento alegados, y no habiendo aportado antecedente alguno para probar tales hechos, la sentenciadora concluyó acertadamente que la citada cláusula se ajusta a la Ley y no adolece de vicio algunos que afecte su validez, razón por la cual rechaza la petición del demandante en tal sentido.

En el mismo sentido, conforme a lo largamente razonado en los motivos vigésimo quinto y siguientes del fallo impugnado, debe indicarse que la sentenciadora efectuó una correcta aplicación de los artículos 1545 y siguientes del Código Civil, no siendo efectivo como asegura el recurrente que no se haya establecido el justo precio del inmueble sublite, por lo que se rechazará también esta línea argumentativa.

OCTAVO: Que, así las cosas, al no concurrir ninguna de las causales de nulidad esgrimidas por el recurrente y recurrido, ni resultar efectivas las alegaciones mediante las cuales se pretende la



revocación del fallo cuestionado, se rechazarán los arbitrios contenidos en el presente libelo.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes y 768 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- SE RECHAZA el recurso de casación en la forma deducido por el demandado, representado por el letrado don Jorge Vargas Martínez, en contra de la sentencia de quince de septiembre del año dos mil veintidós, dictada por el Segundo Juzgado de Letras de esta ciudad.

II.- SE CONFIRMA, en todas sus partes, la sentencia apelada de quince de septiembre del año dos mil veintidós, dictada por el Segundo Juzgado de Letras de esta ciudad.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Ministro señora Marilyn Fredes Araya.

Rol N° 604-2022 Civil.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Iquique integrada por los Ministros Titulares sr. Pedro Gúiza Gutiérrez y sra. Marilyn Fredes Araya y el Ministro Suplente sr. Frederick Roco Alvarado. No firman los Ministros sra. Fredes Araya y sr. Roco Alvarado, no obstante haber concurrido ambos a la vista de la causa y acuerdo del fallo, por encontrarse ausente haciendo uso de licencia médica y haber cesado en su cometido, respectivamente. Iquique, doce de abril de dos mil veintitrés.

En Iquique, a doce de abril de dos mil veintitrés, 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> o en la tramitación de la causa.
A contar del 02 de abril de 2023, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>