

Santiago, diez de noviembre de dos mil veinticinco.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Primero: Que en procedimiento ordinario de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios, y de reembolso, seguido ante el Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1207-2021, caratulado “Prieto con Comité de Viviendas Los Estandartes”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad de los recursos de casación en la forma y en el fondo, deducidos por la demandante contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, de dieciocho de junio de dos mil veinticinco, que confirmó el fallo de primer grado, de once de agosto de dos mil veintitrés, complementado por resolución, de veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, que rechazó en todas sus partes la demanda de cumplimiento forzado de contrato de reserva e indemnización de perjuicios, y la subsidiaria de reembolso, sin costas.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

Segundo: Que, la recurrente de nulidad formal, funda su arbitrio en la causal prevista en el numeral 4° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.

Explica, en síntesis, que el defecto adjetivo se produce porque el fallo recurrido de alzada confirmó la sentencia de primer grado que desestimó la acción subsidiaria de reembolso por enriquecimiento injustificado, sin hacerse cargo de la fundamentación de la citada acción que se centró en salvaguardar los intereses del demandante y la satisfacción de su pretensión; unido a que la decisión impugnada también invoca razones ajenas a la contienda judicial, apartándose además de la interlocutoria de prueba.

Solicita que se invalide el fallo recurrido y se dicte la sentencia de reemplazo que acoja la acción subsidiaria de reembolso por enriquecimiento injustificado, con costas.

Tercero: Que el arbitrio de nulidad formal no puede prosperar toda vez que examinado el proceso, el vicio denunciado no se configura en la especie.

En efecto, cabe recordar que tanto la *ultrapetita* –otorgar más allá de lo pedido– como la *extrapetita* –extender la decisión a puntos no sometidos al conocimiento del tribunal– son vicios que socavan un principio rector de la actividad procesal, cual es el de la “*congruencia*”; cuya infracción se produce por la sola falta de adecuación entre las pretensiones de las partes formuladas oportunamente, y la parte dispositiva de la resolución judicial. Por lo anterior, para dilucidar si concurre aquel desajuste entre lo resuelto y los términos en que las partes formularon sus acciones y excepciones, corresponde entonces comparar lo reclamado por los litigantes con lo resuelto en el fallo impugnado.



Sin embargo, efectuado el aludido examen, no consta la existencia de tal incongruencia, por cuanto los sentenciadores del fondo se han limitado a resolver la controversia sometida a su conocimiento en torno de la acción subsidiaria de reembolso, sin exceder el marco de la discusión planteada por las partes; desestimándola finalmente con motivo de no haberse acreditado la hipótesis fáctica que el demandante invocó para fundarla.

En tal sentido, consta que el actor solicitó la restitución de lo abonado a la demandada en virtud del contrato de reserva, y para el caso que esta última hubiera enajenado a terceros los inmuebles objeto del pacto; de tal suerte que al no haberse probado dicha circunstancia por la actora, los jueces del fondo han desestimado la citada acción, circunscribiéndose así a las alegaciones de las partes y a los hechos que lograron asentarse en el proceso para dilucidar la controversia.

Por lo anterior, no cabe más que concluir que la sentencia objeto de impugnación no ha excedido los márgenes de lo debatido en la instancia, quedando así desprovisto de todo sustento el defecto formal denunciado.

Cuarto: Que, por consiguiente, el recurso de nulidad adjetiva no puede admitirse a tramitación.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

Quinto: Que la recurrente de nulidad sustantiva sustenta su arbitrio, en primer término, en la infracción de los artículos 1545, 1551 y 1553 del Código Civil, en relación con los artículos 1546, 1477 y 1478 del mismo cuerpo legal.

En síntesis, explica que la infracción normativa se verifica porque el fallo recurrido confirmó la sentencia de primer grado que rechazó la acción de cumplimiento forzado de contrato e indemnización de perjuicios, fundado en que no se acreditó la obligación cuya infracción se reclama; no obstante que la propia sentencia dejó asentada la existencia de una relación contractual entre las partes que ha tenido por finalidad la concreción de la enajenación de determinados inmuebles respecto de los cuales el actor abonó gran parte del valor de venta o adjudicación.

Por otra lado, acusa la vulneración de los artículos 1560 a 1566 del Código Civil, por cuanto al resolver del modo que lo han hecho los jueces del grado, se han desatendido las reglas de interpretación contractual, en cuya virtud debió arribarse a la conclusión que la demandada sí se obligó a enajenar los bienes raíces reservados por el demandante, sin que aquélla haya cumplido con su obligación.

Acto seguido, invoca la conculcación de los 1556 y 1557 del Código Civil, en relación con el artículo 1713 del mismo cuerpo legal, y los artículos 394 y 428 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que los sentenciadores del fondo



denegaron la acción de cumplimiento forzado de contrato y de indemnización de perjuicios, al establecer que la demandada no se obligó a la transferencia de los inmuebles reservados por el actor; en circunstancias que la confesional ficta de la demandada hizo plena prueba en cuanto a que ésta sí se obligó a enajenar tales bienes, encontrándose en mora de cumplir con ello.

Finalmente, arguye la infracción del artículo 1437 del Código Civil, y del principio general que repudia el enriquecimiento sin causa, al desestimarse la acción subsidiaria de reembolso, omitiendo que su único objeto es no dejar a su parte en la más absoluta indefensión frente a la imposibilidad de obtener la enajenación de los inmuebles reservados.

Solicita que se invalide el fallo recurrido y se dicte sentencia de reemplazo que acoja la acción de cumplimiento de contrato, ordenando a la demandada efectuar la enajenación de los bienes raíces reservados, además de las indemnizaciones de perjuicios solicitadas por concepto de daño emergente y moral; o, en subsidio, se acoja la acción de reembolso; en ambos casos con costas.

Sexto: Que, conforme lo previsto en el artículo 772 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo está sujeto a un requisito indispensable para su admisibilidad, cuál es que el escrito en que se interpone “exprese”, es decir, explicita en qué consiste y cómo se ha producido el o los errores de derecho.

Séptimo: Que versando la controversia sobre la procedencia de la acción de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios y de reembolso, la exigencia consignada en el motivo anterior, obligaba a la parte recurrente a denunciar los preceptos que, al ser aplicados, sirvan para resolver la cuestión controvertida.

En la especie, el artículo 1489 del Código Civil es el que consagra la acción de cumplimiento forzado de contrato y de indemnización de perjuicios que los jueces del fondo han desestimado, y que la recurrente pretende que sea acogida por esta vía recursiva.

Por consiguiente, constituyendo dicha disposición el marco legal que regula la materia debatida y, en consecuencia, la regla *decisoria litis* del caso *sub-judice*; su omisión produce un defecto que obsta al éxito del arbitrio en estudio, atendida la naturaleza de derecho estricto que éste reviste; motivo por el cual no puede ser admitido a tramitación.

Octavo: Que, sin perjuicio de lo anterior, examinados los fundamentos del recurso de nulidad en estudio, fluye que éste también está construido por la parte recurrente sobre la base de una propuesta fáctica distinta de aquélla que viene asentada en el fallo recurrido.



En efecto, los jueces del fondo para desestimar la acción principal de cumplimiento contractual y de indemnización de perjuicios, y la subsidiaria de reembolso, han dejado asentado que la demandada no se obligó a transferir al actor los inmuebles reservados por éste en virtud del contrato de reserva cuyo cumplimiento se persigue en autos; y que, consecuentemente, no se acreditó la existencia de infracción contractual alguna de la demandada que justifiquen los perjuicios que se reclaman.

Sin embargo, la recurrente –a diferencia de lo antes consignado– postula a través de su arbitrio que en virtud del contrato de reserva celebrado con la demandada, ésta sí se obligó a transferir los inmuebles reservados, sin que aquélla haya cumplido con dicha obligación, ocasionándole perjuicios.

Frente a tal divergencia fáctica, tal como lo ha resuelto reiteradamente esta Corte, sólo los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los presupuestos fácticos, por lo que efectuada correctamente dicha labor, en mérito de las probanzas aportadas, éstos resultan ser inamovibles para esta Corte, conforme lo prevé el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil; no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza, salvo que se haya denunciado de modo eficaz la vulneración de alguna de las leyes reguladoras de la prueba; situación que no acontece en la especie de forma satisfactoria.

Noveno: Que, sobre el particular, la recurrente se ha limitado a invocar la infracción del artículo 1713 del Código Civil, y de los artículos 394 y 428 del Código de Procedimiento Civil, a propósito de la valoración de la prueba confesional ficta provocada por la demandada respecto de su contraparte; sin embargo, no es posible avizorar la forma en que los jueces del grado hayan conculcado dichas disposiciones.

En efecto, conforme lo previsto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, se deja a la racional apreciación del Tribunal determinar cuál de las pruebas aportadas se conforma más con la verdad; por lo que esta valoración comparativa procede del ejercicio de las facultades propias de los jueces del fondo y no está sujeto al control de casación.

En consecuencia, si en este caso la judicatura le ha restado mérito probatorio a la aludida confesional ficta sobre la existencia de la obligación de la demandada de enajenar al actor los bienes raíces reservados por éste, ello no constituye una violación al artículo 1713 del Código Civil, ni del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, desde que al hacerlo así los jueces del fondo, no han hecho más que ejercitar sus facultades privativas para apreciar las probanzas allegadas.



Por consiguiente, siendo necesario para el éxito de la pretensión de la recurrente, modificar los hechos fijados por los jueces de la instancia; y no pudiendo aquello verificarse en esta sede de casación por lo señalado en los motivos precedentes, indefectible es que el arbitrio de nulidad sustantiva tampoco puede prosperar.

A mayor abundamiento, y aun cuando se estimara la concurrencia de la infracción denunciada, ésta tampoco tendría influencia en lo resolutive del fallo, desde que la obligación cuya existencia reclama la demandante para fundar su acción, excede del contenido de la convención cuyo cumplimiento se persigue, tal como acertadamente lo han razonado los jueces del grado.

Décimo: Que, por todo lo expuesto, el recurso de nulidad de fondo debe ser desestimado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 765, 766, 767, 768, 772, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma, y se **rechaza** el recurso de casación en el fondo, deducidos por el abogado Jaime Piña Alvear, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de dieciocho de junio de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N° 29.533-2025



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., María Angélica Cecilia Repetto G., Mario Carroza E. y los Abogados (as) Integrantes Raul Patricio Fuentes M., Álvaro Rodrigo Vidal O. Santiago, diez de noviembre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a diez de noviembre de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

