

Santiago, seis de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que en este procedimiento ordinario sobre indemnización de perjuicios en sede contractual, seguido ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol N° C-7145-18, caratulado “INMOBILIARIA VILANOVA LIMITADA / ASESORÍAS Y SERVICIOS KESP LIMITADA”, se dictó sentencia definitiva de primer grado con fecha cinco de febrero de dos mil diecinueve, mediante la que se acogió la demanda, condenando a la demandada al pago de \$14.900.000.- (catorce millones novecientos mil pesos) a título de cláusula penal o evaluación anticipada de perjuicios, más reajustes, intereses y costas.

La parte demandada, en contra de este fallo, interpuso recurso de apelación, siendo conocido por la Corte de Apelaciones de esta ciudad el día dieciocho de junio de dos mil veinte, confirmando el fallo en todas sus partes.

Contra la sentencia señalada, el demandado-vencido dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo, para cuyo conocimiento se ordenó traer los autos en relación.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

PRIMERO: Que el recurrente sustenta su recurso de nulidad formal en la causal del artículo 768 n°5, en relación con lo que dispone el artículo 170 n°4, ambos del Código de Procedimiento Civil.

Refiere que el tribunal sostuvo que no era necesario acreditar los perjuicios pretendidos por el actor, pues las partes los avaluaron anticipadamente. Sin embargo, y como se lee de la interlocutoria de prueba, uno de los puntos sobre los que debía recaer la actividad probatoria, exigía justamente acreditar dicha circunstancia.



De esta forma, concluye, al fallar así el *a quo* y al confirmar dicho dictamen la Corte recurrida, se incurrió en falta de fundamentos, pues ninguno de esos fallos se hace cargo de los hechos ordenados probar.

SEGUNDO: Que cabe recordar que la causal invocada por el recurrente de esta nulidad formal es aquella contemplada en el artículo 768 numeral 5 del Código de Procedimiento Civil, que reza: “*El recurso de casación en la forma ha de fundarse precisamente en alguna de las causas siguientes: 5ª. En haber sido pronunciada con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170...*”

TERCERO: Que, de la lectura de los motivos precedentes, es posible concluir que la alegación del recurrente se sostiene en reclamar que la sentencia recurrida omita determinados requisitos legales propios de una sentencia definitiva.

Para resolver el asunto, debemos recordar que la sentencia recurrida se limitó a confirmar, sin modificaciones, la de la instancia. Es por ello que resulta imprescindible poner atención a la norma transcrita, en cuanto a que las exigencias –requisitos que el recurrente echa en falta- están dirigidas hacia los fallos de Cortes que “**revoquen o modifiquen**” los de la instancia.

En el mismo sentido se pronuncia el encabezado del Auto Acordado de esta Corte, de fecha 30 de septiembre de 1920, sobre Forma de las Sentencias, que complementa las normas ya mencionadas, cuando señala que: “...las sentencias definitivas de primera o de única instancia y las de segunda que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, comenzarán expresando el lugar en que se expidan y en letras el día, mes y año, y contendrán...”

CUARTO: Ahora bien. Corresponde mencionar, además, que el mismo artículo 170 del Código de Enjuiciamiento Civil, en su inciso



segundo, dispone: “En igual forma deberán dictarse las sentencias definitivas de segunda instancia que confirmen sin modificación las de primera cuando éstas no reúnen todos o algunos de los requisitos indicados en la enunciación precedente.”

De esta forma, las omisiones denunciadas pueden ser alegadas en contra de una sentencia de alzada, cuando ésta ha revocado un fallo de la instancia, cuando lo ha confirmado con modificaciones o cuando simplemente confirma uno, que a su vez, adolece de estas omisiones. Las primeras 2 hipótesis no se presentan en estos autos, puesto que la ahora atacada es una sentencia meramente confirmatoria.

QUINTO: Que, respecto de la tercera posibilidad, y para los efectos de una acertada resolución, debemos referirnos al artículo 769 del Código de Enjuiciamiento Civil, en cuanto señala, en lo pertinente, que: *“Para que pueda ser admitido el recurso de casación en la forma es indispensable que el que lo entabla haya reclamado de la falta, ejerciendo oportunamente y en todos sus grados los recursos establecidos por la ley”*.

SEXTO: Que, del estudio de los antecedentes, se puede constatar que la sentencia de primera instancia fue impugnada únicamente por vía de apelación, de manera que el recurso de casación formal no fue preparado en los términos que exige el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil, pues el recurrente no impugnó oportunamente y en todos sus grados, mediante los recursos procesales pertinentes, el vicio que ahora reclama.

SÉPTIMO: Que, por los motivos señalados, el recurso de nulidad formal será desestimado.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:



OCTAVO: Que el recurrente, al fundamentar su solicitud de nulidad sustancial, denuncia la infracción de los artículos 1537, 1538, 1544, 1551 N°3 del Código Civil y 144 del Código de Procedimiento Civil.

Sostiene que, para constituir en mora al deudor (demandado), era necesario que hubiera sido requerido y que el tribunal efectuara una interpretación judicial de la cláusula penal que sirve de sustento a la demanda.

Por otro lado, agrega, no hay una efectiva relación de causalidad entre la conducta incumplidora -que la parte demandante le atribuye a la recurrente-, y el daño, pues el actor estaba en conocimiento de la condición de la cual dependía la firma del contrato prometido, que se encontraba directamente relacionada con la aprobación del crédito hipotecario, con cargo al cual pagaría el saldo del precio fijado. En tal sentido, es relevante mencionar, prosigue, que el banco comunicó el 5 de marzo de 2018 que no respetaría la decisión del demandante en orden a resolver el contrato, lo que había sido comunicado por éste al demandado mediante remisión de carta al efecto.

Luego, en cuanto a la rebaja de la condena, al solicitarlo su parte no se refería a la institución de la cláusula penal enorme, como erradamente sostiene el tribunal, sino a la facultad contenida en el artículo 1539 del Código Civil, en tanto el demandado cumplió parte de su obligación principal.

Finalmente, sostiene que no procede la condena en costas al recurrente, porque tuvo motivos plausibles para litigar.

NOVENO: Que, en primer lugar, es relevante precisar que el artículo 772 N°1 del Código de Procedimiento Civil sujeta el recurso de casación en el fondo a un requisito indispensable para su admisibilidad, cual



es que el escrito en que se lo interpone exprese, es decir, explicite, en qué consiste y cómo se ha producido el o los errores de derecho.

DÉCIMO: Que versando el presente asunto sobre una demanda de indemnización de perjuicios bajo el estatuto contractual de responsabilidad, la exigencia consignada en el motivo anterior obligaba al impugnante a denunciar como infringidos aquellos preceptos que, al ser aplicados, servirían para resolver la cuestión controvertida; en este caso, los artículos 1793 y siguientes del Código Civil, referidos a la compraventa, cuyo es el contrato que sirve de marco a las alegaciones; asimismo los artículos 1477, 1484 y 1494 del citado cuerpo legal, que versan justamente sobre las obligaciones sujetas a condición y plazo; más el artículo 1556 del mismo Código de Bello, relativo a la indemnización y su contenido, y el 1560 del mismo Código, en cuanto a la interpretación de los contratos. Todas esas normas constituyen el tronco basal que regula la materia y que fue utilizado por los jueces de fondo al resolver, pero que el recurrente no incluye dentro de las normas vulneradas y, por tanto, tampoco mal puede explicar en qué consistiría su infracción.

Al incurrir en esas omisiones, se genera un vacío que la Corte no puede subsanar, dado el carácter de derecho estricto que reviste el recurso de nulidad intentado, pues sería aquella normativa la que correspondía aplicar en la sentencia de reemplazo que se dictare, si el recurso fuese acogido.

UNDÉCIMO: Que, por otra parte, el petitorio del recurso adolece de manifiesta falta de contenido, desde que sólo solicita "...dictar el fallo de reemplazo conforme a derecho", lo que, a juicio de esta Corte, importa un incumplimiento al deber de presentar peticiones concretas a este Máximo Tribunal, pues no queda claro si lo que busca es el rechazo de la demanda, o la rebaja del monto al que fue condenado.



DUODÉCIMO: Que por fin, en cuanto al fondo, para decidir la nulidad impetrada, es relevante detenerse en los hechos que fueron fijados en primer grado y que la Corte recurrida, al confirmar la decisión, mantiene.

Al respecto, el motivo primero del fallo del *a quo* da por sentados diversos hechos no controvertidos por las partes. A saber, la existencia del contrato de promesa de compraventa, su fecha, el precio pactado y que la compraventa definitiva debía ser firmada por los contratantes no más allá de 60 días desde la suscripción de la promesa de compraventa, plazo que vencía el día 28 de noviembre de 2017.

Tampoco hay debate respecto de que, por instrumento privado de enero de 2018, el plazo se extendió al 31 de enero de ese año, fecha en la que la demandante suscribe la matriz dejada ese día en la Notaría del lugar.

Luego, el día 7 de febrero de 2018 la demandante comunica a la contraria su intención de resolver el contrato. El 12 de febrero de 2018, la demandada firma la matriz del contrato de compraventa.

Asimismo, se tiene por sentado que en el contrato primitivo se pactó una cláusula penal de \$14.900.000.- para el evento de que alguno de los contratantes no suscribiera el contrato definitivo en tiempo y forma, monto que fue garantizado mediante la entrega de cheques puestos a disposición del corredor de propiedades, que sirvió de intermediador. Aquella fue pactada en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, al siguiente tenor: *“La parte que no de íntegro y oportuno cumplimiento a las obligaciones contraídas por este contrato, pagará a su contraparte que haya cumplido o esté llana a cumplir, a título de cláusula penal y de evaluación anticipada de perjuicios, la cantidad de \$14.900.000, sin perjuicio del derecho para exigir el cumplimiento forzado o para resolver el contrato (...)* En el evento que la parte afectada por el incumplimiento opte por la



resolución del contrato, ésta operará extrajudicialmente, para lo cual deberá enviar una comunicación escrita a la otra parte, despachada a través de un Notario Público, explicando los fundamentos del incumplimiento que se atribuye a la otra parte. La resolución del contrato no afectará los derechos de la parte cumplidora para exigir el pago de la multa que se ha estipulado en esta cláusula”.

DÉCIMO TERCERO: Que acto seguido, el tribunal *a quo* luego de analizar las cláusulas contractuales en su motivación tercera, así como la prueba rendida, concluye que “...*las partes fijaron un plazo para la celebración del contrato prometido, que fue prorrogado hasta el 31 de enero de 2018, al cabo del cual solo había firmado la matriz de la escritura de compraventa la parte demandante, hecho no controvertido que también consta en el certificado notarial acompañado, que señala que: “(...) con fecha 31 de enero del 2018, bajo el repertorio N° 4.512, la sociedad Inmobiliaria Vilanova Limitada, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones doscientos sesenta y nueve mil seiscientos ochenta y seis guión K, como parte vendedora, firmó uno de los representantes la escritura de compraventa, mutuo e hipoteca, sobre el departamento número trescientos quince del tercer piso, del Edificio cinco, seis y siete, comuna de Providencia, Región Metropolitana”.*

Por ello, señala en su motivación octava, que no cabe duda de que las partes sujetaron la suscripción del contrato prometido a una condición y a un plazo. La primera se refería a que “*los títulos de dominio de los inmuebles prometidos vender se encuentren ajustados a derecho en concepto de la institución financiera otorgante del crédito hipotecario, debiendo emitirse el informe respectivo, a más tardar, quince días corridos después que la promitente vendedora entregue todos los títulos del inmueble*



prometido vender”, la que fue elevada a la categoría de esencial para la exigibilidad del contrato de compraventa prometido.

Por su parte, el plazo para suscribir el contrato definitivo fue fijado inicialmente para el día 28 de noviembre de 2017 y fue prorrogado mediante instrumento de 3 de enero de 2018 para el 31 de ese mes y año, como se lee de la cláusula tercera de aquel acto, cuando menciona: “*Las partes acuerdan que, para el evento que no se firme la escritura definitiva por parte del comprador dentro del plazo fatal acordado en este instrumento, el promitente vendedor queda expresamente facultado para cobrar la multa pactada en la cláusula sexta del documento de fecha 29 de septiembre de 2017*”, dejando constancia que el plazo no tiene el carácter de extintivo.

Por ello, es correcto afirmar, como lo hace el sentenciador del fondo, que la condición de cuyo cumplimiento pendía la compraventa se encuentra estrechamente ligada a la aprobación del crédito hipotecario con el que la demandada haría entero pago del precio fijado.

Es más, los contratantes se hicieron cargo expresamente de lo que ocurriría si los títulos no fueran aprobados por la institución bancaria dentro del plazo de 15 días desde la entrega de los documentos por el promitente comprador. Tanto así que en la modificación del contrato primitivo de enero de 2018, las partes acordaron que, de ocurrir aquello, “*Para todos los efectos, se considerará que los títulos de los inmuebles se encuentran ajustados a derecho.*”

Como bien señala el *a quo*, con tal declaración, los contratantes tuvieron por cumplida la condición esencial, en lo relativo a la exigencia de que los títulos se ajusten a derecho, restando sólo la firma de la compraventa definitiva dentro del plazo fijado.



DÉCIMO CUARTO: Que la demandada justificó la tardanza en la firma de la compraventa al plazo tomado por el banco para los trámites de rigor, sin que haya resultado acreditado el momento en que puso a su disposición los documentos remitidos por el demandante para el estudio de títulos, desvaneciéndose la efectividad de ser aquello un hecho de la causa que justificare su incumplimiento, en torno a la firma tardía del contrato prometido.

DÉCIMO QUINTO: Que, de esta forma, constando en autos que la demandante cumplió sus obligaciones, incluso firmando el contrato definitivo en tiempo, mientras que la demandada sólo lo suscribe el 12 de febrero de 2018, estando vencido el término pactado, se hace pertinente que ésta, en calidad de incumplidora, pague la cláusula penal pactada, decisión que fue justamente la adoptada por los sentenciadores del fondo.

DÉCIMO SEXTO: Que el libelo de nulidad sustancial se funda en la infracción de los artículos mencionados en el motivo octavo precedente, normativa que no se aprecia vulnerada, desde que la sentencia declarativa dictada en autos fija la condena que debe cumplir el demandado, el que se encontraba en mora desde el vencimiento del plazo pactado, sin que haya suscrito el contrato prometido.

Ocurrido el hecho fundante que ameritaba el cobro de la cláusula penal, que constituye claramente una evaluación anticipada de los perjuicios en el evento de que el promitente comprador “*no firme la escritura definitiva por parte del comprador dentro del plazo fatal acordado en este instrumento*”, permitía al promitente vendedor (hoy demandante) el cobro de la suma de dinero fijada, lo que sólo se traduce en la fuerza vinculante que emana del artículo 1545 del Código Civil, el que entiende que el contrato es ley para los contratantes y sólo procede su cumplimiento.



Finalmente, no procede rebaja alguna a dicha condena ni exigencias en torno a probar los perjuicios, pues la suma es única, a todo evento y constituye una evaluación anticipada de los eventuales perjuicios, liberando al que la ejecuta del deber de probarlos.

Y, en lo que respecta a la condena en costas, esta Corte ha reiterado en numerosos fallos que aquello no resulta ser un aspecto decisivo que pueda ser revisado en este estadio procesal, motivos todos que hacen que el recurso de casación en el fondo impetrado deba rechazarse.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 768, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo, ambos interpuestos por la abogada Sandra Aliaga Rodríguez, en representación de la parte demandada y en contra de la sentencia dieciocho de junio de dos mil veinte, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del Ministro suplente Sr. Raúl Mera Muñoz.

Rol N° 83.716-20.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sr. Raúl Mera M. (s) y Abogado Integrante Sr. Diego Munita L.

No firma el Ministro (s) Sr. Mera, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado su periodo de suplencia.





null

En Santiago, a seis de diciembre de dos mil veintiuno, se incluyó en 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. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

