

Santiago, veintiocho de enero de dos mil veintiséis.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Primero: Que, en este procedimiento ordinario, seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Chillán, bajo el Rol C-2363-2022, caratulado "██████ con Inmobiliaria Gac S.A.", se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por el demandante en contra de la sentencia de treinta de octubre de dos mil veinticinco dictada por la Corte de Apelaciones de esa ciudad, que confirmó el fallo de primer grado que rechazó la demanda de nulidad del contrato de promesa.

Segundo: Que la recurrente de casación en el fondo sostiene que ha existido un error en la interpretación de la regla contenida en el artículo 1683 del Código Civil que impide alegar la nulidad a quien "sabía o debía saber" del vicio. Argumenta que el tribunal cometió un error al asimilar la presunción legal de conocimiento de la ley con el conocimiento real de las circunstancias económicas del contrato. Específicamente, señala que era imposible prever el aumento del valor del bien tras ocho años (lesión económica), por lo que no se les puede acusar de actuar contra sus propios actos o de mala fe al pedir la nulidad.

Por otra parte, el actor sostiene que se infringió el artículo 1478 del Código Civil pues el contrato contiene una condición meramente potestativa, la cual es nula por depender únicamente de la voluntad de la deudora (la empresa demandada). Alega que el tribunal erró al calificar el contrato como una "promesa unilateral válida", pues en la práctica la cláusula permitía a la demandada decidir si compraba o no según su arbitrio, lo cual está expresamente prohibido por la ley.

Finalmente, explica el recurso que se ha transgredido el artículo 1554 N° 3 del Código Civil. Afirma que la ley exige que la promesa fije una época cierta para celebrar el contrato definitivo, lo que en la especie no se verifica pues al aceptar una condición indeterminada, al supeditar la celebración del contrato a que el arrendamiento estuviera vigente, se altera la certeza del plazo. Además, sostiene que la omisión de un precio justo y la configuración de una lesión enorme en el contrato de promesa son vicios que el tribunal debió sancionar con la nulidad absoluta.

Tercero: Que la sentencia impugnada rechazó la demanda teniendo en consideración que los vicios invocados constituyen posibles transgresiones al artículo 1554 del Código Civil, norma respecto de la cual no se puede alegar ignorancia conforme al artículo 8 del mismo código, pudiendo colegir que celebraron el contrato al menos debiendo saber los vicios que lo invalidaban y que invocan en la demanda.



En similar sentido, continúa el fallo, en cuanto al justo precio del inmueble, el estándar mínimo al respecto igualmente se encuentra establecido por la ley, no pudiendo los actores desconocer que la validez del contrato exige que el precio pactado en una compraventa sea al menos la mitad del justo precio, no pudiendo sino saber aquello, sobre todo teniendo en cuenta que los actores contaron con asesoría técnica en el devenir de la relación contractual

Por lo anterior, la sentencia concluye que no se advierte la existencia de un error excusable de parte de los actores que les impidiera conocer los vicios que invocan respecto al contrato de promesa que celebraron con la demandada, encontrándose en aquella hipótesis en la cual el legislador les priva de legitimación activa para accionar de nulidad.

Sin perjuicio de lo anterior, los sentenciadores igualmente analizan los vicios denunciados concluyendo que tampoco se configuran. Así, en cuanto a la ineficacia del contrato de promesa de compraventa por estar sujeto a una condición meramente potestativa e indeterminada, entienden que de la lectura de la cláusula décimo segunda del contrato aparece que se trata de una promesa unilateral de contrato bilateral, por cuanto, solo los actores se obligaron a celebrar el contrato prometido mientras que la demandada está facultada para exigir su celebración, razón por la cual esta tiene la calidad de acreedor y por lo tanto, está fuera de la prohibición del artículo 1478 del Código Civil. En cuanto a la supuesta indeterminación de la condición ella no es tal, por cuanto se encuentra unida a un plazo, fijando el marco temporal dentro del cual debe celebrarse el contrato prometido. Esto, porque las partes pactaron que la condición (consistente en la manifestación de voluntad de la demandada) debía cumplirse durante los primeros siete años de vigencia del contrato de arrendamiento, pactando el precio del contrato definitivo considerando el factor tiempo, en cuanto aquel es variable según la cantidad de tiempo transcurrido a la época de ejercicio del derecho por la promitente compradora.

Finalmente, el fallo desestima que el contrato prometido no esté suficientemente especificado por el hecho de no haberse regulado la fecha y el precio, toda vez que dichas circunstancias se encuentran reguladas por la legislación, la que rige a falta de acuerdo.

Cuarto: Que de conformidad con lo reseñado en el motivo que precede se observa que los sentenciadores han efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente al caso que se trata. En efecto, conforme al artículo 1478 del Código Civil es nula la obligación contraída bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga, es decir, del deudor. Y tal, como fue asentado, de la lectura de la cláusula décimo segunda aparece que



quien se obligó a celebrar el contrato de compraventa es la arrendadora, esto es, la parte demandante.

En consecuencia, una vez desechada la existencia de una obligación sujeta a condición meramente potestativa, y constatando que la promesa cumple con los requisitos previstos en el artículo 1554 del Código Civil, no se observa la existencia de un vicio que permita declarar su nulidad razón por la cual, han resuelto acertadamente al rechazar la demanda.

Quinto: Que lo razonado lleva a concluir que el recurso de casación en el fondo no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 767 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Baltazar Guajardo Carrasco, en representación del demandante, en contra de la sentencia de treinta de octubre de dos mil veinticinco, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Chillán.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 51.430-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. (S) y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 28/01/2026 13:30:29

MARIO ROLANDO CARROZA
ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 28/01/2026 13:30:30

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 28/01/2026 13:30:30

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO(S)
Fecha: 28/01/2026 13:38:34

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 28/01/2026 13:38:35



QJXFBSXZWGM

En Santiago, a veintiocho de enero de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

