

Corte de Apelaciones de Santiago, 14 de septiembre de 1998

Inmobiliaria Edcol Limitada con Bonati Etcheverry, Agustín Victor

Rol N°	3483-1997
Recurso	Apelación
Resultado	Rechazado
Voces	Formación del consentimiento, contrato de permuta
Normativa relevante	Art. 1554, 1897 CC
Espacio libre (depende de la coordinación)	

Resumen

Se demanda el cumplimiento de un contrato de permuta. La demandante argumenta que ambas partes manifestaron su voluntad de obligarse a suscribir un contrato de permuta sobre ciertos bienes, y que se estipuló un plazo para su otorgamiento, con una multa en caso de incumplimiento. El tribunal de primera instancia acogió la demanda, pero la Corte de Apelaciones revocó esa decisión, al considerar que la demandante no tenía legitimación activa y que el contrato de promesa de permuta no se perfeccionó adecuadamente.

Hechos

La sociedad "Inmobiliaria Edcol Limitada" demanda a "Grea S.A." para que cumpla un contrato de permuta acordado entre las partes.

La actora fundamenta su demanda en que hubo varias tratativas comerciales entre los representantes de ambas partes, y durante estas tratativas, el 26 de mayo de 1995 la sociedad "Grea S.A.", manifestó por carta su intención de permutar su fundo "El Venado", conjuntamente con otros bienes que se mencionan, a cambio de un conjunto de inmuebles situados en la ciudad de Santiago. La carta "sugiere" un plazo de 30 días para "realizar la escritura", y propone una multa de \$30.000.000 que deberá pagar la parte que no concurra a la firma

El 7 de junio de 1995 la sociedad expresa a "Grea S.A." su aceptación "en todos sus términos" de la carta precedente.

La demandada, objetó la legitimidad de la demandante y la validez del contrato de promesa de permuta.

Cuestión jurídica

¿Existe un contrato de promesa de permuta válido entre las partes?

Decisión

Se concluye que el contrato de promesa de permuta no se perfeccionó correctamente, ya que existían elementos esenciales del contrato que no fueron especificados adecuadamente en las comunicaciones entre las partes

“8º) Que aún en el supuesto de que el contrato de promesa de permuta se hubiere perfeccionado, por el mecanismo de formación del consentimiento descrito en el Código de Comercio, tal promesa no podría producir obligación alguna para las partes, por incumplir manifiestamente el requisito sobre especificaciones del contrato prometido, exigido en el No 4º del artículo 1554, en relación con el artículo 1897, ambos del Código Civil.

En efecto, es de la esencia de la permutación que las partes se obliguen mutuamente "a dar una especie o cuerpo cierto por otro" (artículo 1897 del Código Civil, citado).

En la especie, varios de los bienes incluidos en la oferta de "Grea S.A.", de veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y cinco, no están individualizados como cuerpos ciertos -v. gr. "3 caballos", "2 monturas", "muebles y menaje de casa"- de modo que la promesa no presenta el grado de especificidad exigible, en cuanto al requisito faltante es de la esencia del contrato prometido, y no es de aquellos que puedan suplirse al celebrar dicho contrato.”