

Corte Suprema, 23 de septiembre de 2015

Hans Lange Haensgen con Adolfo Ibáñez Santa María

Rol N°	1077 - 2015
Recurso	Casación en el forma y fondo.
Resultado	Acogida en la forma, por no interpuesta en el fondo.
Voces	Oferta, aceptación, promesa, perfeccionamiento, responsabilidad precontractual.
Normativa relevante	Art. 1437y ss. CC, 98 y ss. CCom.
Espacio libre (depende de la coordinación)	

Resumen

Se demanda la resolución de un contrato preparatorio innominado más indemnización de perjuicios. El tribunal de primera instancia acoge parcialmente la demanda otorgando la resolución y la indemnización solo en cuanto al daño emergente. La Corte de Apelaciones revoca la sentencia, rechazando la demanda.

Finalmente, la Corte Suprema confirma el fallo de Corte de Apelaciones, rechazando así la demanda.

Hechos

“QUINTO: [...] "el demandado principal formuló una oferta de compra, que ella fue aceptada por el demandante, que el corredor de propiedades tuvo la disposición de que se suscribiera un cierre de negocio y promesa de compraventa [,] que el texto preparado para ello no llegó a firmarse y que demandante y demandado, pese a haberse conversado inicialmente acerca de una promesa, acordaron en definitiva verbalmente celebrar directamente la compraventa omitiendo el paso previo de una promesa de compraventa". Por ende, en lo que importa a este recurso, hubo una oferta de compra sujeta a condición, la que fue aceptada sin modificaciones por el destinatario, todo lo cual tuvo lugar mediante los correos electrónicos de fecha 21 de septiembre de 2010, de don Adolfo Ibáñez, en que emitió oferta para adquirir el departamento N° 14, ubicado en calle Rey Gustavo Adolfo N° 4645, Las Condes, por el precio de 19.500 UF, pagaderos al contado, sujeta a condición de efectuarse trabajos de modificación y reacondicionamiento; y correo electrónico de fecha 22 de septiembre de 2010, enviado por doña Trinidad Nieto a don Adolfo Ibáñez, en que le informa que el propietario del departamento aceptó las modificaciones solicitadas, las que pide se confirmen y especifiquen por escrito, todo lo cual quedaría plasmado en el contrato de promesa de compraventa y señaló que quedaba a la espera de los documentos solicitados al vendedor para poder iniciar la confección de la promesa de compraventa.”.

Cuestión jurídica

CUARTO: Que, en cuanto a lo substantivo, el recurso de casación entiende que existe infracción a los artículos 13, 578, 1437, 1439, 1445, 1489, 1545, 1546, 1551 N°1, 1554, N°s 1, 2, 3 y 4, 1556, 1557, 1558, 1700, 1702, 1713, todos del Código Civil; artículos 98, 100, 101. 106, del Código de Comercio; artículos 346 N°3 y 384, regla 2º, ambos del Código de Procedimiento Civil. Al explicar la forma en que se produce el yerro en la sentencia, en un primer acápite, refiere que hay infracción a los artículos 578, 1437, 1438 y 1445, todos del Código Civil, por cuanto ha surgido una obligación del acuerdo celebrado por las partes, aludiendo a un genuino contrato bilateral, preparatorio e innominado, generándose la obligación a comprar del demandado en el precio en que aceptó la oferta equivalente a 19.500 UF (...) En un segundo acápite, alude el recurrente a la infracción al artículo 1489 del Código Civil, en relación a los artículos 1700, 1713, del mismo Código y el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil (...) La retractación del demandado configura un incumplimiento contractual que habilita al acreedor a requerir la resolución, más la indemnización de perjuicio. Al no haberlo entendido en esa forma la sentencia, se privó al demandante de la acción resolutoria, la que es propia a los contratos bilaterales, salvo exclusión convencional. (...) En un tercer acápite del recurso, se entienden infringidos los artículos 1545, 1546, 1556, 1557 y 1558 del Código Civil (...) Sostiene el recurrente que habría infracción a estos preceptos en razón de desconocerse el acuerdo de las partes, del cual fluye su fuerza obligatoria, a lo que se suma un comportamiento contrario a la buena fe del demandado y un descornamiento en la sentencia del valor probatorio que correspondía otorgar a la prueba documental que acompañó en autos. (...) Por último, en lo que refiere a este capítulo de casación, al asumir que existía un plazo cierto para la celebración de la compraventa, al no haber hecho el demandado en forma voluntaria y dolosa, se infringen los artículos 1551 y 1557 del Código Civil.

Decisión

La oferta por escrito aceptada no perfecciona un contrato de promesa si es que en ella no se han cumplido cabalmente con los requisitos del artículo 1554 del CC.

SÉPTIMO: Que para resolver el asunto debe considerarse que existe un problema de calificación jurídica respecto al intercambio de correos entre las partes. Nadie discute que entre ellas hubo una oferta sujeta a condición y que ésta fue aceptada en forma pura y simple, pero lo que resulta controvertido es si concurre en la especie un contrato preparatorio, diverso a la promesa, que obligue a celebrar un contrato de compraventa, como lo afirma el recurrente o, en cambio, no cabe soslayar los requisitos previstos en el artículo 1554 del Código Civil, limitándose el intercambio entre las partes a la fase precontractual, en la cual si bien podría darse lugar a daños susceptibles de indemnizarse, no habilitaría, en cambio, a ejercer remedios contractuales, tales como la resolución de contrato con indemnización de perjuicios. Se trata, en consecuencia, de un problema de calificación jurídica, el cual consiste en vincular una específica operación a una categoría normativa que permita extraer su régimen jurídico. Desde ya cabe descartar que exista un contrato de promesa, no sólo porque la recurrente así lo entiende, pues alega que existe un contrato diverso, sino porque del intercambio de oferta y aceptación a que se ha aludido queda claro que no se satisfacen las condiciones previstas en el artículo 1554 del Código Civil. No es posible sostener que falte sólo la entrega de la cosa o la solemnidad respectiva para que se configure el contrato prometido. Si bien habría precio, no está especificado de manera suficiente el bien, ni tampoco se desprende que haya una

modalidad consistente en plazo o condición a la que quede sujeta la celebración del contrato prometido. Distinto sería si estuviere especificado de tal manera el contrato prometido que sólo hubiere faltado para que se entendiere perfeccionado la entrega de la cosa o la solemnidad respectiva, lo que habilitaría a calificar la operación como una promesa de contrato, aunque emanara de dos actos independientes, como ocurre en la especie.[...] Tampoco, lo que es obvio, puede hablarse de compraventa, pues está ausente, por lo pronto, la solemnidad respectiva. En consecuencia, queda por resolver si estamos en presencia de un contrato preparatorio que obliga a celebrar una compraventa de inmueble sin que haya promesa o, en cambio, nos situamos todavía en la fase de formación del consentimiento, sin que concurra un genuino vínculo contractual.

OCTAVO: Que conforme los hechos acreditados, al haberse aceptado la oferta condicional debe entenderse que concurre el consentimiento. Éste consiste, justamente, en el encuentro entre la oferta y la aceptación. En consecuencia, existe certeza que entre las partes hubo consentimiento para celebrar una compraventa. Pero eso no basta, al menos para que se configure la compraventa de inmueble, ni tampoco la promesa de contrato. El recurrente alude a que existiría un contrato en virtud de lo dispuesto en el artículo 101 del Código de Comercio, el que dispone: "Dada la contestación, si en ella se aprobare pura y simplemente la propuesta, el contrato queda en el acto perfeccionado y produce todos sus efectos legales...". Sin embargo, esta regla y aquellas propias de la formación del consentimiento en el Código de Comercio están dispuestas a propósito de los contratos consensuales. Éstos, como se sabe, se perfeccionan por el mero encuentro de la oferta y la aceptación, y si se verifica una retractación posterior sería tempestiva, impotente para derrocar el acuerdo ya alcanzado. A partir de la idea de que se formó un contrato, el recurrente pretende que se habría generado la obligación de celebrar el contrato de compraventa. En otros términos entiende que el contrato perfeccionado por el mero encuentro de la oferta y la aceptación y tendría como efecto una obligación de hacer: otorgar el contrato prometido. Esta propuesta es errada, dado que el acuerdo preparatorio destinado a generar obligaciones de celebrar un contrato tiene una regulación específica en el Código Civil, la que como se señaló no se cumple en la especie, al no satisfacerse las condiciones de la promesa de contrato. Si el recurrente llevara razón, por el simple encuentro entre la oferta y aceptación se podrían soslayar las estrictas condiciones para la eficacia del contrato de promesa que prevé el artículo 1554 del Código Civil. Eso no quiere decir que no puedan existir otros acuerdos preparatorios, cuyo objeto no sea la celebración de un contrato, por ejemplo los pactos de preferencia, acuerdos de exclusividad, contratos con obligación de negociar o aún aquellos que organizan la negociación en un proceso sucesivo de formación del contrato. En consecuencia, en la especie, no puede sostenerse que haya existido entre las partes un contrato del cual se generaron obligaciones de celebrar un contrato de compraventa de inmueble, el que se pretende resolver, sino que sólo hubo el consentimiento para hacerlo, en el marco de un acuerdo de negociación en progreso. Esta afirmación no excluye la indemnización de perjuicios que pudiere generarse durante la fase precontractual conforme las reglas de la responsabilidad aquiliana, las que, sin embargo, no han sido invocadas en esta causa. Por ende, al no existir un contrato celebrado entre las partes que las obligare a suscribir el contrato de compraventa, sino que sólo se verificó el consentimiento para el mismo, mal podría prosperar la resolución. De ahí que quepa desestimar el recurso de casación interpuesto, el que se funda en la existencia de un contrato que no se celebró entre las partes.