

## Corte Suprema, 31 de agosto de 2012

*Territoria S.A con inmobiliaria Leja Ltda.*

<b>Rol N°</b>	Rol 3647-2012
<b>Recurso</b>	Recurso de Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1445, 1443, 1446, 1460, 1554 y 1698 del Código Civil. Artículos 97 y siguientes del Código de Comercio.
<b>Ministros y Abogados integrantes</b>	Abogado Francisco Allende Decombe, Ministros Sres. Nibaldo Segura, Pedro Pierry., Guillermo Silva., Juan Fuentes. y Abogado Integrante Sr. Alfredo Prieto.
<b>Palabras clave</b>	Contrato de promesa, acuerdo, consentimiento, indemnización de perjuicios

### Resumen

“Territoria S.A” (en adelante, “T.S.A.”) demanda a “Leja Limitada” (en adelante “Leja Ltda.”), por incumplimiento contractual debido a negociaciones efectuadas sobre un inmueble en una ubicación estratégica para desarrollar un proyecto inmobiliario, efectuándose la intención de generar un contrato de promesa. Juan Carlos Sillano Caprioglio, en representación de la propietaria, acepta la oferta de compra, entendiéndose que se formó el consentimiento entre las partes. Sin embargo, no llegó a concretarse. Posteriormente, de la inmobiliaria “Leja Ltda.” nace “Vinova Limitada” (en adelante, “Vinova Ltda.”).

La inmobiliaria “T.S.A” interpone una demanda hacia “Leja Ltda.” y “Vinova Ltda.”, por cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios y exige, que esta última se suscriba al acuerdo. Además “T.S.A” interpone una demanda en subsidio contra las inmobiliarias por indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual, ya que, al aceptar la oferta del demandante, se demuestra que se perfecciona el consentimiento de una parte a vender el inmueble y la otra a comprarlo.

Tanto la Corte de Apelaciones como la Corte Suprema rechazan ambas demandas.

### Hechos

Las inmobiliarias “T.S.A” y “Leja Ltda.” negocian acuerdos preliminares sobre la compraventa de un inmueble. La propietaria, representada por Juan Carlos Sillano Caprioglio, acepta la oferta de compra para que posteriormente se suscriba la escritura en una compraventa definitiva.

Las partes intercambian correos electrónicos, con la intención de celebrar un contrato de promesa. No obstante, Juan Carlos Sillano Caprioglio no firma como representante sino como uno de los tres socios de “Leja Ltda.”, por lo que, no habría existido aceptación de la oferta por parte de la inmobiliaria, lo que presenta un caso de inexistencia denominada esterilidad.

Posteriormente de la inmobiliaria “Leja Ltda.” nace “Vinova. Ltda.”, que cuenta con los mismos integrantes y también se dedica al dominio de bienes raíces, sin embargo, esta última no fue participe de las negociaciones de la compraventa del inmueble.

### Cuestión jurídica

A partir de la discusión precedente, se debe determinar 2 problemas, el primero, se debe determinar si se forma el consentimiento entre las partes respecto de los acuerdos preliminares entre las inmobiliarias “T.S.A” y “Leja Ltda.”

Lo segundo, es necesario determinar las aseveraciones de las demandas, principal y subsidiaria, interpuesta por “T.S.A” hacia las inmobiliarias, es decir, que el demandante presente pruebas que sustenten el hecho de que se realizó una oferta y fue aceptada por la contraparte.

### **Decisión del tribunal**

El tribunal decide rechazar la demanda principal presentada por la inmobiliaria “T.S.A”, ya que, si bien diversos correos electrónicos compartidos entre las inmobiliarias confirman la intención de un contrato de promesa, se lee en el considerando CUARTO: (...) *“Las probanzas en mención, por reunir las exigencias legales para ello, demuestran fehacientemente, de un modo irredargüible, que la oferta y aceptación que formarían el consentimiento en que la actora apoya su demanda, contra lo que ella sostiene, no dicen relación con la celebración inmediata de un contrato de compraventa del inmueble, sino que, previamente, con un contrato de promesa de compraventa de aquél. Y como es sabido, contrato de promesa y el prometido son diferentes, no son una misma cosa; ambos no pueden identificarse y tampoco coexisten, uno sucede al otro; la promesa es el antecedente del contrato que va a celebrarse. Por ello se ha resuelto, invariablemente, que la promesa de celebrar un contrato es una convención distinta del contrato mismo prometido; la primera envuelve una obligación de hacer y, el segundo, la ejecución del hecho convenido.”*; debido a lo anterior, el tribunal resolvió desestimar la demanda principal, debido a que una promesa y contrato de promesa no son lo mismo, sino que, el primero antecede el segundo.

Además, en el considerando SÉPTIMO agrega: *“Que la autonomía de la voluntad otorga a los individuos la libertad de contratar o no hacerlo. De este modo, la libertad contractual permite que quienes negocian la celebración de un contrato puedan durante el período precontractual retirarse de las conversaciones preliminares, sin que ello les signifique consecuencia jurídica alguna.”*, por lo que, el periodo precontractual no determina el nacimiento de un contrato. En el caso en cuestión, en el considerando DÉCIMO señala: (...) *“en la sentencia de reemplazo que pronunció rechazó la demanda de cumplimiento de contrato, con indemnización de perjuicios, señalando: “Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 1801 del Código Civil, tratándose de inmuebles, la compraventa no se perfecciona, esto es, no produce efectos o, lo que es lo mismo, no genera obligaciones en el ámbito contractual mientras no se ha otorgado escritura pública. Que, en otro orden, correspondiéndole, el actor no demostró la existencia de algún contrato escrito de promesa de compraventa, en los términos que exige el artículo 1554 del mismo Código Civil.”*

Además se agrega una demanda subsidiaria, el considerando DUODÉCIMO: *“(.) b.- (.) En efecto, según ésta, en el caso de compraventa de un bien raíz que no se ha perfeccionado por obra de alguna de las partes que concurren a ella, aun cuando hubo consentimiento para llevarla a cabo, la acción a seguir debía ser no la de cumplimiento de un contrato no perfeccionado, sino que la de indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual, que se rige por las normas de la responsabilidad extracontractual”*.

En el considerando DECIMOTERCERO: *“Que acorde con lo expresado en la letra b) del raciocinio precedente, la actora, en el primer otrosí de su presentación de fs. 18, formuló, en subsidio, demanda de indemnización de perjuicios en contra de “Leja Ltda.” y “Vinova Ltda.”, por el “retiro intempestivo” de las negociaciones que realizaban.*

*Pero, como lo consignó la sentenciadora de primera instancia en la consideración cuadragésima segunda de su fallo -que se ha reproducido-, la demandante no justificó, como tenía la obligación de hacerlo en conformidad a lo prevenido en el artículo 1698 del Código Civil, los perjuicios que demandaba. No rindió prueba alguna en el proceso para demostrarlos. Por lo mismo, su demanda subsidiaria tampoco puede prosperar.”*

Debido al razonamiento anteriormente expuesto por el tribunal, se confirma lo apelado en la sentencia del 03 de agosto de 2010.