

Corte Suprema, 14 de julio de 2016

Juanita Sepúlveda Jiménez con Inversiones y Asesorías Nueva Extremadura Limitada

Rol N°	20396-2015
Recurso	Casacion en la forma y en el fondo.
Resultado	Acogido.
Voces	Oferta, aceptacion de la oferta, cláusula penal.
Normativa relevante	Art. 1554 y 1454 código civil
Espacio libre (depende de la coordinación)	

Resumen

Doña Juanita Sepúlveda ofertó a la sociedad Inversiones Asesorias nueva Extremadura Limitada la compra de un inmueble, la cual se verificó por escrito y fue aceptada por la sociedad bajo ciertas condiciones, una de las cuales fue que se pacaara una cláusula penal. Luego esta compra nunca se concretaría porque el inmueble se habría vendido a un tercero a un mayor precio.

Por esto, doña Juanita demanda a la sociedad Inversiones Asesorias nueva Extremadura Limitada por indemnización de perjuicio por responsabilidad precontractual, la cual es acogida en primera instancia, para luego ser revocada por la Corte de Apelaciones, por último la demandante interpone recurso de casación en el fondo y en la forma ante la Corte Suprema, la cual revoca la sentencia la Corte de Apelaciones y sostiene que si se incurre en responsabilidad precontractual, por ende debe pagar la cláusula penal pacaada.

Hechos

“Compareció doña Juanita Sylvia Sepúlveda Jiménez, quien dedujo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil precontractual en contra de la sociedad Inversiones y Asesorías Nueva Extremadura Limitada, solicitando se la condene al pago de la cláusula penal convenida por las partes, ascendente a \$23.407.980, más reajustes y costas de la causa. Fundamentando su pretensión explica que ofertó a la demandada la compra del inmueble ubicado en el Sitio N°158 del Loteo Turístico Habitacional Cantagua, localidad de Cachagua, comuna de Zapallar, Provincia de Petorca, Quinta Región de Valparaíso (...) Dicha oferta se verificó por escrito el 7 de mayo de 2013 por intermedio de la oficina de corretaje de propiedades Leria Morel S.A. Después de los ajustes correspondientes, la oferta de compra fue aceptada por la demandada el 29 de mayo de 2013 (...)

Reseña que las condiciones bajo las cuales se ofertó y aceptó la compra de la citada propiedad fueron las siguientes: a) El precio se pactó en 6.800 unidades de fomento, equivalente en pesos

chilenos a la fecha de la firma de la escritura de compraventa; b) El precio se pagaría con un 30% al contado, junto con la firma de la escritura de compraventa, quedando retenido en la Notaría en un vale vista o depósito a plazo a 30 días renovables con instrucciones de ser entregado al vendedor una vez que la propiedad se encontrara inscrita en el Conservador respectivo a nombre del comprador, y el saldo del 70% mediante crédito hipotecario de cargo, cuenta y exclusiva responsabilidad del comprador, no siendo su aprobación condición para la validez y vigencia de la oferta. En el caso de no solicitarse u obtenerse el crédito hipotecario, el 70% se pagaría conjuntamente con el 30% y en la misma forma.

Después de establecerse las condiciones de la oferta y como muestra de seriedad de la misma, su parte entregó a la corredora de propiedades el cheque N°3188858, nominativo y cruzado por la suma de \$23.407.980 de su cuenta corriente del Banco de Chile a beneficio de la vendedora demandada, documento que quedó en poder de la corredora, quien lo entregaría al vendedor en caso que no cumpliera las obligaciones asumidas en la oferta de compra (...)

Explica que por el tiempo que medió entre la oferta y la contraoferta, el cheque que su parte entregó se encontraba con fecha cercana a su caducidad, por lo que ofreció cambiarlo, sin perjuicio de revalidar el documento con la firma del girador al reverso del mismo.

A pesar de lo expuesto y encontrándose vigente la oferta, con fecha 17 de julio de 2013 se le remitió un correo electrónico por parte del abogado del demandado, quien le informó que había caducado la oferta por la caducidad de la garantía cheque, además de hacer ver la discordancia entre lo informado verbalmente por la demandante respecto de la forma de compra de la propiedad, en cuanto se les habría señalado que no intervendría un ente financiador sino que la adquisición se haría con recursos propios, para luego indicar que sería necesario acudir a un crédito hipotecario, antecedente que a juicio de la contraria implicó un cambio de escenario, considerando la necesidad de esta última de realizar la transacción a fines del mes de julio como plazo máximo, oportunidad en requería la solución del 100% del precio mediante instrucciones notariales.

Ante ello sigue la demandante ese mismo día señaló al demandado que la oferta de compra siempre estuvo referida a la adquisición del predio mediante operación bancaria de crédito hipotecario, por lo que no correspondía modificar unilateralmente la oferta cuando ya se había formado el consentimiento.

Con fecha 18 de julio de 2013 el vendedor manifestó su intención de no respetar los términos de la oferta de compra del referido predio, lo que fue refrendando con un correo electrónico que remitió a la corredora de propiedades. De esta manera, afirma que no existe razón que justifique la retractación intempestiva de la vendedora, pues con ello se soslayan las circunstancias que se obligó a respetar, especialmente el plazo convenido, cayendo en una inadecuada justificación respecto de las garantías y la caducidad de la oferta.

Explica que posteriormente entendió cuáles eran las razones para terminar unilateral e intempestivamente el contrato: el vendedor tenía otra oferta de compra, la que aceptó, pese a que se encontraba obligado a respetar los términos del acuerdo, y enajenó la propiedad por compraventa de fecha 3 de septiembre de 2013.

En materia indemnizatoria, señala que las partes fijaron para el caso de incumplimiento una cláusula penal ascendente a \$23.407.980, monto que exige le sea pagado. La demandante en el

escrito de réplica agregó que, en la especie, ha existido una confluencia de voluntades que constituyen el consentimiento y un contrato bilateral, de manera que ha existido un incumplimiento contractual”.

Cuestión jurídica

Determinar si el vendedor, Asesorias Nueva Extremadura Limitada, incurre en responsabilidad civil contractual y debe responder pagando la indemnización que alega la demandante pactada en la cláusula penal, por los siguientes motivos: revocar una oferta previamente aceptada por la demandante y además enajenar la propiedad a un tercero, no obstante, la existencia de una cláusula penal que acordaba el pago de cierta cantidad de dinero en caso de incumplimiento.

Decisión

“4. Tanto la existencia misma de la oferta, como la aceptación, rechazo o no aceptación, así como la intención o voluntad de las partes para obligarse, son cuestiones de hecho y, en el caso de autos, constituye precisamente un hecho pacífico del proceso, que las partes manifestaron su voluntad y formalizaron su consentimiento en orden celebrar un contrato de compraventa, respecto de un inmueble determinado, existiendo acuerdo sobre el precio y la forma de pago, pactándose asimismo un plazo para la suscripción del contrato definitivo. Lo dicho permite concluir que existió un real y concreto acuerdo de voluntades que genera obligaciones y que ubica la presente discusión en el ámbito de la responsabilidad contractual, en tanto existió un consentimiento perfeccionado y el deber jurídico de concluir positivamente la negociación (considerando 6o de la sentencia de reemplazo). El artículo 1545 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales, de lo que se sigue que si, como se indicó, las partes previeron y acordaron soberanamente que se produciría un determinado efecto en una también determinada circunstancia, nadie, ni aun el juez, puede contradecir esa manifestación de voluntad conjunta. De lo expuesto se sigue que formado el consentimiento se entiende legalmente celebrado el contrato, produciendo todos sus efectos jurídicos entre las partes, surgiendo el principio de la fuerza obligatoria del mismo y en el evento del incumplimiento genera las responsabilidades legales consiguientes, puesto que se está en sede contractual, en que el incumplimiento se presume culpable (considerando 13o de la sentencia de reemplazo)”.

“OCTAVO: (...) pese a lo discutido por los litigantes, la sentencia de primera instancia concluyó que la naturaleza del acuerdo suscrito por las partes correspondía a un contrato de promesa de compraventa, aserto que es producto de la calificación jurídica que de los instrumentos denominados "oferta de compra" y "aceptación de la oferta" así como de los hechos propuestos por las partes en sus escritos fundamentales hizo el juez a quo, labor que sin lugar a dudas correspondía ejercer exclusivamente al tribunal, en virtud del principio denominado jura novit curia. Igual calificación asignó al negocio el tribunal de segundo grado, al sostener que con la oferta de la parte demandante y la aceptación de la demandada se ha configurado jurídicamente un contrato de promesa de compraventa”.

Respecto a la indemnización de perjuicios la Corte de Apelaciones senala que esta no podria configurarse por el hecho de que, sin perjuicio de que hubo consentimiento en las cláusulas

principales, es decir, ambas partes coinciden con el precio, fijan un plazo y está pactado por escrito, no se identifica el cuarto requisito exigido que es la correcta especificación del objeto en que recae el contrato. Sin embargo la Corte Suprema sostiene otra cosa totalmente distinta. "DUODÉCIMO: Que, en este orden de ideas, cabe consignar que la especificación de la cosa puede hacerse por cualquier medio, sin recurrir necesariamente a los deslindes o detalle de los títulos e inscripciones, pues lo que se persigue evitar con este requerimiento es la duda o discusión respecto de cuál es la cosa que se vende. En este punto y tal como lo sostiene el profesor Arturo Alessandri Rodríguez, "Al exigir el artículo 1554 que se especifique el contrato prometido, se refiere a que se individualice por sus requisitos o atributos constitutivos. Como entre éstos no se hallan los deslindes de la cosa que se vende, porque solo sirven para hacer la tradición de la cosa y ésta no es un requisito del contrato sino un efecto del mismo, es claro que no tiene por qué figurar en el contrato prometido. El artículo 1554, por otra parte, no dice "que pueda hacerse la tradición de la cosa" sino que "falte la tradición de la cosa", de modo que se lo coloca en la hipótesis de que falte la tradición, pero no en la de que el contrato prometido esté en situación de que ella pueda efectuarse. Luego, todo lo referente a que, si ésta se puede o no verificar, queda fuera del contrato, afecta a sus efectos y no influye en su validez". (Autor citado, "De la Compraventa y de la Promesa de Venta", Tomo II, Ed. Jurídica de Chile, año 2003, pág. 900)".

"13°. Que el artículo 1545 del Código Civil dispone, como es de sobra sabido, que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales, de lo que se sigue que si, como se indicó, las partes previeron y acordaron soberanamente que se produciría un determinado efecto en una también determinada circunstancia, nadie, ni aun el juez, puede contradecir esa manifestación de voluntad conjunta. De lo expuesto se sigue que formado el consentimiento se entiende legalmente celebrado el contrato, produciendo todos sus efectos jurídicos entre las partes, surgiendo el principio de la fuerza obligatoria del mismo y en el evento del incumplimiento genera las responsabilidades legales consiguientes, puesto que se está en sede contractual, en que el incumplimiento se presume culpable. "Por consiguiente, si el aceptante prueba que se ha dado su aceptación, la retractación del oferente se presume culpable, como toda culpa contractual" (Avelino León Hurtado, La Voluntad y la Capacidad en los Actos Jurídicos Editorial Jurídica, Tercera Edición, página 98), principio igualmente aplicable en el evento que el incumplimiento provenga del aceptante, pues el consentimiento ya se había formado".

Respecto a lo que concierne al pago de la cláusula penal la sentencia de la Corte Suprema se remite a los razonamientos vertidos por el tribunal a quo, condenando a la demandada al apgo de la cláusula penal pactada.

Comentario