

Corte Suprema, 14 de Julio de 2016

“Sepúlveda Jiménez Juanita Sylvia con inversiones y asesorías nueva Extremadura limitada”

Rol N°	20396/2015
Recurso	Casación en la forma.
Resultado	Se acoge el recurso de casación en la forma deducido en lo principal y, en consecuencia, se declara nula la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago.
Normativa relevante	Artículos 1545, 1546, 1553 C.C 160 170, 768 causal 4 del C.P.C
Ministros y Abogados integrantes	Ministros Sres. Patricio Valdés A., Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D., y el Abogado Integrante Sr. Rafael Gómez B.
Palabras clave	Precontrato, aceptación, acuerdo, cláusula penal, incumplimiento.

Resumen

Esta sentencia se refiere a una controversia sobre el alcance de una aceptación y acuerdo precontractual con cláusula penal sobre la compraventa de un bien inmueble.

Se aprecia como relevante lo acordado en el contrato. La característica de que lo acordado mediante la aceptación debe respetarse sin tener en cuenta los elementos que rodean el juicio, estos elementos accesorios y complementarios importan actuar ultrapetita, lo que queda de manifiesto en los considerandos de la sentencia, que sanciona con la cláusula penal al contratante que no ha cumplido con lo aceptado.

La Corte Suprema, en un fallo unánime, sanciona con la incompetencia por ultrapetita y condena a pagar la indemnización pactada y aceptada en el precontrato de compraventa de inmueble.

Hechos

Compareció doña J.S.S.J., quien dedujo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil precontractual contra 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; como asimismo su 187avo parte de los bienes y derechos comunes que en el loteo de los lotes “VP”, “ED”, “AVP” y “Parcela El Refugio” le corresponden, como también en los derechos de agua que riegan la referida parcela. Dicha oferta se verificó por escrito el 7 de mayo de 2013 por intermedio de la oficina de corretaje de propiedades L.M.S.A. Después de los ajustes correspondientes, la oferta de compra fue aceptada por la demandada el 29 de mayo de 2013.

En este proceso, con fecha 15 de julio de 2013 se remitieron los últimos antecedentes para comenzar el estudio de títulos, principiando así el plazo de noventa días establecido en la oferta para verificarla, término que se cumplía el día 06 de noviembre de 2013.

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, especialmente ante un retracto intempestivo, sea pendiente su plazo o después de aceptada, caso en el cual la referida suma sería considerada como multa a beneficio de la eventual vendedora, deducida una comisión del 4% más IVA para la corredora de propiedades. Esta misma garantía fue entregada por la demandada.

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.

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.

La demandada contestó la demanda solicitando su íntegro rechazo con costas, para lo cual sostuvo que la oferta de compra materia de la litis, si bien fue aceptada por su parte el 29 de mayo de 2013, se hizo dejando constancia de que la garantía de seriedad de la oferta de la oferente -cheque- debía ser otorgada en beneficio de la parte vendedora y no de su representante o mandatario, ya que dicha propiedad era de dominio de una persona jurídica y de otro modo la oferta de compra carecería de un elemento de esencia de este tipo de documentos, pues en el evento de producirse un incumplimiento de la oferente, al encontrarse mal extendida la garantía por estar a nombre de una persona distinta del propietario, su parte quedaría sin protección ni garantía a la que acudir para la reparación de los perjuicios acordados entre las partes como pena compensatoria.

Pese a la aceptación de la oferta -prosigue- instó permanentemente por el cambio del cheque de garantía de seriedad de la oferta, lo que nunca ocurrió, motivando la caducidad de la misma. Por eso devolvió su cheque de garantía de seriedad e instruyó a la oficina de corretaje de propiedades para que lo restituyera a la demandante. Esa restitución acredita que la oferta había caducado por caducidad de las garantías.

Además, dice, existen otros antecedentes que claramente se traducen en que la oferta de compra se vio afectada de ineficacia legal y que la demandante no estuvo dispuesta a cumplir. En efecto, la oferta establecía un plazo de 90 días contado desde la fecha de la entrega de los antecedentes legales al abogado de la parte compradora. Ese término fue acordado con el único propósito y justificación de otorgar a la oferente un tiempo suficiente y prudente para poder tramitar el crédito hipotecario que ella misma indicó que requería para efectuar la compra. Empero, tanto el abogado de la oferente como la oficina de corretaje de propiedades le informaron por intermedio de su abogado que la compra se materializaría con recursos propios de la demandante y quien no solicitaría financiamiento externo, hecho que se le comunicó justo al momento en que caducaron las garantías de seriedad y ya estudiados y aprobados los títulos del inmueble. Frente a esta situación y a pesar de que la oferta de compra había caducado y extinguido por las razones expuestas, su parte estuvo dispuesta a explorar la posibilidad de que la venta de la propiedad se pudiera concretar. Por esta razón, acordaron materializar el contrato de compraventa a la mayor brevedad posible, ya que el plazo de 90 días sólo se pactó en función de la necesidad de obtener un crédito bancario. Sin embargo, con posterioridad la contraria le comunicó que no era posible avanzar con rapidez en la compra, por cuanto quien en definitiva adquiriría el sitio no era la actora sino una sociedad de inversiones y para ello era necesario ejecutar modificaciones jurídicas, manifestando que no era posible concretar la compra a fines de julio de 2013, pero que ello ocurriría antes de 90 días que era el plazo para obtener el financiamiento bancario.

Lo expuesto, asevera, refleja que no existía disposición ni voluntad de la oferente para lograr un nuevo acuerdo respecto de la compra del inmueble, aun cuando la oferta se encontraba caducada y extinguida.

La demandada, en su escrito de réplica, sostuvo que en la especie no concurren los requisitos para estimar válida la oferta, atendido que si bien se aceptó la venta del inmueble que corresponde al Sitio N°158 del Loteo Turístico Habitacional Cantagua, localidad de Cachagua, comuna de Zapallar, Provincia de Petorca, Quinta Región de Valparaíso, lo fue sobre la base de las condiciones que la propia oferta reseña y que no se cumplieron. De modo que esa oferta no tuvo efecto vinculante entre las partes, en tanto el plazo de 90 días pactados lo fue para la obtención de un crédito hipotecario y si eso no era cierto, el consentimiento se encuentra

viciado, como ocurrió en la especie donde no hubo petición del referido financiamiento, a lo que se añade la errada extensión y posterior caducidad de la garantía;

Cuestión jurídica

Se refiere al alcance de aceptación y acuerdo precontractual con una clausula penal sobre la compraventa de un inmueble.

La demanda versa sobre una eventual indemnización de perjuicios pactada en una clausula penal, por el supuesto incumplimiento de un contrato de promesa de celebrar un contrato de compraventa de un bien inmueble. Cada parte señala haber cumplido con su obligación y que la contraria no lo habría hecho. Cobra importancia la condena al pago de la clausula penal y a las costas.

Decisión del tribunal

Que, de esta manera, los sentenciadores de segundo grado al resolver revocar la sentencia apelada y rechazar la demanda del actor, incurrieron en el vicio de ultra petita, puesto que favoreciendo al demandado modificaron lo resuelto en primera instancia en perjuicio del actor, acogiendo alegaciones que constituían antecedentes fácticos que resultaron pacíficos en el proceso, lo que hace admisible la nulidad formal enarbolada por el demandante.

De conformidad a lo expuesto y lo normado en los artículos 766, 768 N° 4 y 786 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en la forma deducido en lo principal de fojas 200 por el abogado Isaías Gómez Ganem, en representación de la demandante y, en consecuencia, se declara nula la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha veintiséis de agosto de dos mil quince, escrita a fojas 195 y siguientes, en aquella parte que revocó la sentencia apelada y se la reemplaza por la que se dicta a continuación, sin previa vista, pero separadamente.

