

Corte Suprema, 14 de julio de 2016

Juanita Sepúlveda Jiménez con Inversiones y Asesorías Nueva Extremadura Limitada

Rol N°	20396-2015
Recurso	Casación en el forma y fondo.
Resultado	Acogida en la forma, por no interpuesta en el fondo.
Voces	Oferta, requisitos, seriedad, completitud, compraventa, acuerdo condicional, precio.
Normativa relevante	Art. 1545 y ss. CC, 101 y ss. CCom.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Completitud de la oferta en la negociación de un contrato de corretaje.

Resumen

Se demanda indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual ante el 22º Juzgado Civil de Santiago. Se acogió la demanda y se condenó al demandado a pagar a la actora la suma de \$23MM aprox, por concepto de cláusula penal.

El demandado apeló la sentencia ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la que revocó y en consecuencia desestimó la demanda.

La contraria dedujo recursos de casación en la forma y fondo.

Hechos

Se negocia un contrato de compraventa de inmueble. Por escrito se envía una oferta en la que consta la individualización del objeto con descripción de sus deslindes y datos registrales, la forma en que se pagará el precio y un plazo máximo para la celebración del contrato (garantizado por una cláusula penal).

El interesado acepta por escrito la oferta.

Ambas partes emiten un cheque de garantía para el resguardo de la celebración del contrato de venta.

Uno de los cheques de garantía vence antes de la llegada del plazo de celebración de la compraventa. La futura vendedora entiende que por tal razón caduca la oferta y vende a un tercero el inmueble prometido.

Cuestión jurídica

SEXTO: Que el primer capítulo del recurso, por supuesta infracción a las reglas que rigen la representación y la interpretación de los contratos, tiende a renovar la discusión acerca de la personería que Abelardo Mora Sotomayor detenta respecto de los integrantes de la sucesión de Abelardo Mora Inostroza, para insistir en que sus gestiones carecerían de fuerza obligatoria a su respecto, por lo que no generarían la obligación de remunerar a las corredoras que prestaron sus servicios de intermediación en el negocio (...).

SEPTIMO: Que en un segundo capítulo los recurrentes acusan vulneración del artículo 101, en relación con el 102, ambos del Código de Comercio, aduciendo que no pudo tenerse por formado el consentimiento en mérito de una oferta incompleta, como la contenida en la carta oferta de 12 de abril de 2011, que no contiene todos los elementos suficientes para que, de producirse la aceptación, el contrato quede inmediatamente configurado (...).

Decisión

a) Requisitos de la oferta:

“OCTAVO: [...] ha de considerarse que para la formación del consentimiento la oferta debe reunir los requisitos de toda manifestación de voluntad y cumplir, además, un requisito específico: "debe ser completa. Esto significa que en la oferta deben ir precisados todos los requisitos del contrato que sean necesarios para que con la simple aceptación del destinatario el contrato quede perfecto. Bastará que se indiquen los requisitos esenciales del contrato propuesto, si está reglamentado por la ley, ya que ésta suple el silencio de las partes sobre los requisitos de la naturaleza". (Avelino León Hurtado, La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos. Edit. Jurídica, 1979, pág. 72.) Ello es así porque conforme al artículo 101 del Código de Comercio, la aceptación, como acto jurídico en que el destinatario exterioriza su conformidad con la oferta, debe ser pura y simple para que quede perfeccionado el consentimiento y el contrato produzca todos sus efectos. Una oferta vaga, imprecisa o incompleta no podrá dar lugar a una aceptación pura y simple suficiente para formar el consentimiento. Refiriéndose a los requisitos de la manifestación de voluntad, esta Corte Suprema ha dicho: "Los hechos constitutivos del consentimiento del acreedor deben manifestarse de un modo inequívoco, es decir, no debe dejar duda alguna sobre la voluntad del que consiente..."(Obra citada, pág. 34)”

b) Honorarios como elemento de la completitud:

“DÉCIMO: Que al no estar claramente determinado el valor del contrato de arrendamiento, por cuanto el monto de la renta que debería servir de base para calcularlo se fijó en un instrumento posterior en aquella suma que resultare de "mayor valor" según los parámetros ya indicados y de acuerdo a los plazos de vigencia convenidos, no cabe sino concluir que no estaba definido en la oferta el monto de la remuneración de las corredoras.

Así, al no ser la oferta precisa y completa, la simple firma puesta por el destinatario no es apta para formar el consentimiento y entender que haya existido acuerdo de las partes en cuanto al monto de la comisión, lo que si bien no impide que se haya perfeccionado el contrato de corretaje, desde que el pacto del honorario no es un requisito de la esencia de esta prestación de servicios por estar sujeta a las reglas del mandato que es, por naturaleza, remunerado, al no existir estipulación sobre el particular, la remuneración ha debido ser determinada por el

tribunal de acuerdo a la costumbre que haya sido probada en el juicio, considerando la naturaleza de la gestión encomendada, su extensión, la cuantía del negocio y los resultados obtenidos.”