

**Corte Suprema, 20 de abril de 2016**

*Gómez Roth Carlos/Assler Alemparte Paula-Alemparte Jiménez Florencia*

<b>Rol N°</b>	34202 - 2015
<b>Recurso</b>	Casación en el Fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Oferta, requisitos completitud, promesa.
<b>Normativa relevante</b>	Arts. 1445 y ss. CC. 98 y 99 del CCom.
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

**Resumen**

Se demanda el cumplimiento del contrato de promesa. En primera instancia se rechaza la demanda. Tal sentencia es confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago. Finalmente, la Corte Suprema confirma el fallo de apelaciones, rechazando la demanda.

**Hechos**

Se negocia la celebración de un contrato de promesa. La oferente envía carta sujetando la oferta a un plazo y la aceptante contesta fuera de tal plazo. La oferta no contiene todos los elementos de la promesa.

**Cuestión jurídica**

2º.- Que el recurrente sostiene que en el fallo cuya nulidad de fondo persigue, han sido infringidos los artículos 12, 19, 22, 1445, 1497, 1545, 1554 del Código Civil y 98 y 99 del Código de Comercio ya que una aceptación extemporánea no impide la formación del consentimiento si el oferente ha consentido en ella toda vez que el plazo de vigencia o caducidad de una oferta está establecido en beneficio del oferente y no del aceptante.

**Decisión**

Si la oferta no contiene todos los elementos de la esencia de la promesa, no puede formar el consentimiento.

“4º. Que en su libelo de nulidad sustancial la actora da por infringidos determinados preceptos legales ya señalados acusando su falta de aplicación ya que, en su entender, esas disposiciones son las que determinan la formación del consentimiento respecto del contrato de promesa cuyo cumplimiento o resolución en su caso reclama.

No obstante lo señalado precedentemente, y prescindiendo de las consideraciones relativas al plazo para formular la aceptación de la oferta para la formación del consentimiento, en el caso en análisis se advierte que cualquier disquisición sobre estas materias resulta innecesaria, toda vez que aparece de manifiesto que si tuviera que dictarse sentencia de reemplazo de anularse el fallo impugnado este Tribunal forzosamente tendría que arribar a la misma decisión, al no haberse cumplido la promesa de compraventa con los requisitos legales para obligar a las partes a celebrar el contrato prometido.

En efecto, de conformidad al artículo 1554 del Código Civil, para que una promesa cumpla sus efectos esta debe cumplir con los siguientes requisitos: a) que conste por escrito, b) que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces, c) que contenga un plazo o condicione que fije la época de celebración del contrato, y d) que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.

En la especie, dichas exigencias no se cumplen pues el actor invoca para demostrar la existencia de un vínculo entre las partes el documento denominado oferta de compra como también aquellas cartas que demostrarían la aceptación de las demandadas respecto de la oferta formulada, sin que dichos instrumentos puedan considerarse para dar por cumplidas las exigencias de la norma en comento”.