

Corte Suprema, 5 de septiembre de 2012

Territorio S.A con Inmobiliaria Laja Ltda.

Rol N°	3647 - 2012
Recurso	Casación en el Fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Oferta, requisitos completitud, promesa.
Normativa relevante	Arts. 1437, 1438, 1445, 1446, 1460 y 1489 CC.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Cumplimiento contrato de promesa y acción por responsabilidad precontractual.

Resumen

Se demanda el cumplimiento de un contrato de promesa y en subsidio una acción por daños en sede precontractual. En primera instancia se acoge la demanda, sin embargo en segunda se revoca. Finalmente la Corte Suprema confirma sentencia de Corte de Apelaciones, rechazando ambas demandas.

Hechos

Se negocia la celebración de la compraventa de un inmueble. Las partes intercambian comunicaciones escritas en las cuales manifiestan están conformes con los términos del contrato y la intención de celebrar un contrato de promesa.

La parte interesada en comprar entiende que se ha celebrado un contrato preparatorio innominado. La sociedad demandada, con posterioridad, se divide en dos personas jurídicas distintas y no concurre a la celebración del contrato.

Cuestión jurídica

Se formula demanda por "Territoria S.A" por cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de "Inmobiliaria Leja Limitada" y de "Inmobiliaria Vinova Limitada". En razón de que "Leja Ltda" era dueña de un bien raíz que por su ubicación estratégica le interesaba comprar para desarrollar un proyecto inmobiliario, por lo que se presentó una oferta a Juan Carlos Sillano, quién la aceptó.

En subsidio, se interpuso demanda en contra de las mismas inmobiliarias por indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual. En razón de que, aunque han transcurrido

meses desde que fue aceptada la oferta de compra, las demandadas no han firmado el contrato de compraventa definitivo.

Decisión

En los contratos solemnes la oferta y aceptación no forman el contrato, sino solo el consentimiento. Su frustración acarrea un ilícito precontractual.

“CUARTO: Que la denominada “oferta de compra” (...), a la que alude la actora en su demanda y que dice relación con el inmueble expresado en el motivo primero de este fallo, ha sido acompañada en fotocopia por la propia parte demandante a fs. 337 del Tomo I (punto 5) y tiene fecha 22 de noviembre de 2005.

Pues bien, en la parte final de ella se consigna: “La presente oferta tendrá vigencia hasta el 9 de diciembre del año en curso, fecha hasta la cual nos comprometemos a esperar su contestación. Dentro del plazo de treinta días contados desde la aceptación de la presente oferta se otorgará el correspondiente contrato de promesa de compraventa que contemplará los términos y condiciones antes señaladas”.

Esa es la oferta aceptada por Juan Carlos Sillano, según se lee (...) el agregado que sigue: “Esta aceptación está sujeta a la minimización del impuesto a pagar al fisco de Chile por esta transacción y así evitar una auto expropiación”.

En los propios correos electrónicos agregados al acta notarial, acompañada también por la actora, se hace reiterada mención a esa promesa de compraventa. Es más, se acompaña incluso un borrador del contrato de promesa de compraventa a celebrarse entre “Inmobiliaria Vinova Limitada” y “Territoria S.A.” (...).

También se refieren a dicha promesa de compraventa los correos electrónicos acompañados a fs. 337 del Tomo I, igualmente por la parte demandante, que se leen a fs. 334 y 336, siempre del Tomo I.

En el pliego de posiciones presentado por quien demanda para que las absolviera el representante de “Vinova Ltda” (...) en la absolución 12), pregunta al absolvente: “Diga como es efectivo y le consta que con fecha 23 de mayo de 2006, Ud. recibió un correo electrónico del Sr. Diego Ramírez Cardoen, abogado de Territoria S.A., por medio del cual le remitió el texto de la promesa de compraventa que deberían suscribir Inmobiliaria Vinova Limitada y Territoria”, a lo que el absolvente respondió que era efectivo o debía serlo.

El testigo Jorge Antonio González Morandé, presentado por la parte demandante (...) reconoce su firma estampada en la denominada “oferta de compra”, (...) como Gerente Comercial de Territoria S.A., y la que, como ya se dijo, contiene en su parte final la cláusula anotada en el párrafo segundo de este raciocinio, en cuanto a que el contrato que se suscribiría una vez aceptada tal oferta, sería una promesa de compraventa del inmueble.

Las probanzas en mención, por reunir las exigencias legales para ello, demuestran fehacientemente, de un modo irredarguible, 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 (...).

SEXTO: Que incluso en el evento hipotético de que la demandante hubiera demostrado que la oferta y aceptación a que alude hubieren estado relacionadas con la compraventa del bien raíz que menciona; que se tuviera, además, en consideración que la jueza de primer grado en el basamento trigésimo segundo de su sentencia, ahora modificado, estableció que Juan Carlos Sillano se encontraba facultado para aceptar la oferta en representación de “Leja Ltda”; y que verdaderamente la condición de minimizar los impuestos fiscales hubiera sido cumplida, como lo concluyó la Corte de Apelaciones de esta ciudad, igualmente la demanda principal debía ser rechazada, como se verá a continuación.”

OCTAVO: [...]La oferta en una negociación es el acto jurídico unilateral por el cual una persona –llamada proponente u oferente- somete a la consideración de otra –llamada destinatario- la celebración de una convención determinada que, mediante el asentimiento de este último puede quedar perfecta.

La particularidad que presenta la oferta en los contratos consensuales es que con la aceptación pura y simple del destinatario, el consentimiento queda formado y, a la vez, el contrato perfeccionado (Isabel Zuloaga Ríos, “Teoría de la Responsabilidad Precontractual”, Legal Publishing, pág. 195). En los contratos reales y solemnes, sin embargo, ello no es igual como luego se analizará.

NOVENO: Que en lo tocante a lo últimamente consignado, es decir, en la formación del consentimiento en los contratos reales y solemnes, don Hugo Rosende Álvarez, en un artículo publicado en homenaje –junto con otros articulistas- al profesor Fernando Fueyo Laneri (“Instituciones Modernas de Derecho Civil”), que titula “Responsabilidad Precontractual en la Formación del Consentimiento en los Contratos Reales y Solemnes”, página 337 y siguientes, señala que la doctrina tradicional postula que la formación del consentimiento en esta clase de contratos se circunscribe a la promesa de contrato y al contrato definitivo. Su razón fundamental estriba en que el Código Civil no reglamenta la formación del consentimiento y respecto de los contratos reales y solemnes sólo hay una referencia a ellos en la promesa que es solemne y de excepción. Añade que la doctrina moderna, sin embargo, acepta que en la formación del consentimiento en esta clase de contratos pueden existir varias etapas: negociaciones preliminares; puntualización de los puntos esenciales sobre los cuales están de acuerdo las partes en principio; oferta; cierre de negocio; contrato preparatorio; y contrato definitivo.

[...]

UNDÉCIMO: Que quienes apoyan la tesis denominada moderna, afirman que lo que ocurre en realidad es que en los contratos reales y solemnes la formación del consentimiento y el perfeccionamiento del contrato son fenómenos jurídicos distintos. Se expresa que en estos contratos debe existir un consentimiento, al igual que en los contratos consensuales, porque el consentimiento, sea cual fuere el contrato de que se trate, queda formado con la perfecta superposición de la oferta y la aceptación. La diferencia entre los contratos consensuales y los reales y solemnes, en cuanto a la formación del consentimiento, está en que en los primeros, con la formación del consentimiento se perfecciona el contrato, mientras que en los segundos, el consentimiento no basta para perfeccionar el contrato. En los contratos reales y solemnes,

una vez formado el consentimiento, el contrato no quedará celebrado mientras no se proceda a la entrega de la cosa o al cumplimiento de la solemnidad correspondiente. La formación del consentimiento y la perfección del contrato no serán coincidentes, sino que necesariamente una precederá a la otra (Isabel Zuloaga Ríos, obra antes referida, quien cita además, en este sentido, las opiniones de A. Alessandri, Luis Claro Solar, Hugo Rosende, Avelino León y Carlos Ducci).