

Corte Suprema, 22 de noviembre de 2001

Sergio Bobadilla Valenzuela con Juan Luna Espinoza

Rol N°	2217-2000
Recurso	Casación en la forma
Resultado	Acogido
Conceptos clave	Incumplimiento de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios. Obligación de suscribir escritura pública de compraventa. Ausencia de contrato escrito de promesa de compraventa. Compraventa de bien raíz sin escritura pública.
Normativa relevante	Artículos 1437, 1489, 1545, 1554, 1556, 1698, 1801, 1824, 1826, 1828 Código Civil.
Ministros y Abogados integrantes	Ministros Servando Jordán L., Eleodoro Ortiz S., Jorge Rodríguez. Abogados integrantes René Abeliuk M. y Alvaro Rencoret S.

Resumen

Se pide anular sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Talca, debido a que esta falla respecto a la responsabilidad en que incurre quien se retracta de celebrar un contrato solemne, asumiendo que el demandante interpuso la acción con el propósito de hacer efectiva responsabilidad pre contractual del demandado, modificando la causa de pedir, la cual decía relación con el derecho que tiene el contratante que ha cumplido su obligación frente al otro que ha incurrido en incumplimiento, establecido en el artículo 1489 del Código Civil.

Hechos

Don JALE el 2 de septiembre de 1992 convino con don SBV la compra de un terreno por un precio de \$8.000.000 que pagó en su totalidad. Posteriormente don SBV junto a su cónyuge se negaron a suscribir la escritura pública que perfeccionaría el contrato de compraventa del inmueble.

Cuestión jurídica

La materia jurídica discutida dice relación con el hecho de si procede la demanda de cumplimiento de contrato de compraventa en el caso de los inmuebles y la indemnización de perjuicios en el caso de que no se haya suscrito la escritura pública.

Decisión del tribunal

Considerando:

1° Que, como ya quedara expresado en la sentencia de casación que antecede, la demanda interpuesta a fojas 1 corresponde a una de cumplimiento de contrato de compraventa con indemnizaciones de perjuicios.

2° Que conforme a la propia exposición efectuada por el actor en su libelo de foja 1, la convención cuyo cumplimiento forzado pretende corresponde a una compraventa de bien raíz respecto de la cual no se ha suscrito ni otorgado la respectiva escritura pública.

3° Que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1801 del Código Civil, tratándose de inmuebles, la compraventa no se perfecciona, esto es, no produce efectos o, que es lo mismo, no genera obligaciones en el ámbito contractual "mientras no se ha otorgado escritura pública".

4° Que, en otro orden, correspondiéndole, el actor no demostró la existencia de algún contrato escrito de promesa de compraventa, en los términos que exige el artículo 1554 N°1 del mismo Código Civil.

5° Que, por consiguiente, si no ha existido ningún contrato legal y eficazmente celebrado entre los litigantes, significa que no es posible siquiera instar por su cumplimiento.

Luego, del contexto del referido libelo de fojas 1, resulta que el resarcimiento ahí pretendido sólo pudiera tener su origen en la infracción contractual atribuida.

Como ésta no ha podido tener lugar, implica que tampoco es procedente la indemnización de perjuicios reclamada.

6° Que, las pruebas producidas por el actor, constituidas por copias autorizadas de otros procesos seguidos entre las mismas partes; expediente originales cuya agregación se dispusiera en la alzada; absoluciones de posiciones por parte de los demandados e inspección personal del tribunal, en nada alteran las conclusiones precedentes.

7° Que, en las condiciones expresadas, no caben emitir pronunciamiento acerca de la excepción de cosa juzgada, opuesta a fojas 185, como quiera que la misma se hizo valer sólo para el caso de estimarse que la indemnización de perjuicios pretendida por el actor fue pedida subsidiariamente a la solicitud de cumplimiento.