

OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD CIVIL

Carlos Pizarro Wilson

Profesor de Derecho Civil

Universidad Diego Portales y de Chile

RESPONSABILIDAD CIVIL

PROMESA DE COMPRAVENTA. CONDICIÓN FALLIDA Y PLAZO EXTINTIVO. RESOLUCIÓN DE CONTRATO. CORTE SUPREMA, PRIMERA SALA (CIVIL), 14 DE ABRIL DE 2011, ROL 7957-2009, CITA WESTLAW CHILE: CL/JUR/3095/2011.

Los hechos firmes ante los tribunales del fondo fueron explicitados en la sentencia de casación. Las partes firmaron una oferta de compra, habiéndose entregado a título de garantía del cumplimiento una letra de cambio por la suma de \$2.870.000. Se estableció en dicho contrato preparatorio que si no se otorgaba el mutuo a la promitente compradora, la oferta quedaría sin efecto, debiendo la demandada devolver esa letra de cambio dejada como garantía de seriedad. El plazo establecido en la promesa fue de ciento veinte días, el que fue prorrogado, siendo exigible la garantía al término de este plazo. Por carta del 12 de agosto de 2003, se requirió por la promitente compra-

dora que se tuviera por extinguida la oferta y se procediera a la devolución de la garantía. Las razón conforme a la petición era la falta de crédito por negativa de los bancos, a pesar de que sólo una vez terminado el plazo de la promesa se había solicitado el financiamiento.

Para los tribunales del fondo

“la solicitud presentada por el demandante a la contraria en orden a tener por extinguida la oferta y la devolución de la letra de cambio que había dejado en señal de seriedad de la misma fue formulada extemporáneamente, toda vez que lo fue ya vencido el término que las partes habían fijado para el vencimiento del plazo de la promesa, habida consideración, además, que las cartas de los bancos rechazando el financiamiento al actor aparecen fechadas con posteridad a ese límite temporal fijado de común acuerdo por los contratantes”.

La conclusión de la sentencia recurrida es:

“llegado el final del plazo de vigencia del contrato de promesa de compraventa, éste quedó resuelto, sin necesidad de declaración judicial que así lo disponga, nació el derecho de la demandada para hacer efectiva la garantía dejada en sus manos por la contraria”.

En lo sustantivo el recurrente sostuvo que al haber fallado la condición –otorgamiento del crédito– se frustró el nacimiento de la obligación –suscribir el contrato prometido–, lo que haría procedente la devolución de la garantía respectiva. Sin embargo, su demanda se fundó en la acción resolutoria y aquélla de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual de la demandada al no haber devuelto la garantía ya mencionada. Controvierte la decisión recurrida por considerar que la resolución debe ser declarada judicialmente, debiendo acogerse la resolución del contrato e indemnización de perjuicios, no pudiendo entenderse que la resolución del contrato hubiere operado de pleno derecho. Entenderlo de otra manera, sugiere el recurrente, significaría admitir el pacto comisorio calificado por vía tácita.

En cambio, el razonamiento del tribunal de alzada fue que al vencer el plazo se produjo la resolución del contrato de pleno derecho, quedando la demandada en condiciones de hacer efectiva la garantía.

Según consta en la sentencia de casación, en el contrato se acordó:

“el precio de la compraventa es de UF 1726, que pagaré con UF 172, al contado y en efectivo al momento de la firma de la escritura de compraventa, y el saldo, con financiamiento bancario, a cuyo otorgamiento queda condicionada la validez de la presente oferta de compra. Si el financiamiento bancario no es otorgado al comprador, la presente oferta de compra quedará sin efecto debiendo proceder la Inmobiliaria Río Trancura S.A. a devolver la letra de cambio dejada por la compradora como garantía de seriedad”.

Para la Corte Suprema, las partes acordaron una promesa sujeta a condición suspensiva, positiva e indeterminada que consiste en la obtención del financiamiento bancario y, por otra parte, se estipuló un “plazo extintivo o resolutorio” de naturaleza determinada.

En forma correcta la Corte Suprema señaló:

“a la luz de lo anterior, se hace evidente que el cumplimiento de la obligación prometida sólo debía hacerse al verificarse la condición pactada, lo que, a su vez, sólo podía acaecer dentro del plazo que las partes se dieron y, todavía, las partes añadieron que, para

el caso que el financiamiento bancario no se otorgara, lo convenido quedaría sin efecto, procediendo Inmobiliaria Río Trancura a devolver la garantía que recibiera”.

Para resolver la controversia la Corte cita el artículo 1482 del *Código Civil*, relativo a la condición fallida, en lo que atinge al caso se reputa haber fallado la condición

“cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontentamiento ha debido verificarse, y no se ha verificado”.

De ahí, se concluye, por la Corte:

“al fallar la condición suspensiva, no llegó a nacer el derecho de los promitentes ‘vendedor y comprador’ de celebrar el contrato prometido, ni la obligación correlativa al mismo de obtener que la contra parte lo suscriba”.

Al considerar que la condición deja en suspenso el nacimiento de la obligación y el correlativo derecho, al haber fallado, no se verifica ningún efecto en el patrimonio del acreedor.

Como corolario de este razonamiento se entiende que a la demandante no le era exigible cumplimiento alguno, lo que se traducía en la imposibilidad de compelerlo a suscribir el contrato prometido.

Sin embargo, la Corte de Apelaciones entendió:

“al vencer el plazo de vigencia del contrato de promesa, ésta quedó resuelta sin que sea necesaria la declaración judicial que no sea la constatación de un hecho, habiendo nacido para la demandada el derecho para hacer efectiva la garantía”.

Dos razones, conforme al fundamento de la Corte de Apelaciones, justificaban este razonamiento: por una parte, ya vencido el plazo extintivo la demandante solicitó la devolución de la garantía y, por otra, las cartas de solicitud de financiamiento bancario eran datadas con posterioridad a la vigencia del plazo.

Por el contrario, para la Corte Suprema

“no parece apropiado haber zanjado la litis por la vía de entender que, por haber llegado el plazo extintivo, se habría producido de pleno derecho la resolución del contrato de promesa, esto es, sin necesidad de declaración judicial”.

Afirma la Corte que no se consideró la falta de urbanización de las parcelas, lo que habría contribuido a que fallara la condición, constituyendo un incumplimiento de la demandada.

La Corte sostuvo:

“Empero, los jueces del fondo han entendido que, por haber llegado el plazo contenido

en el contrato de promesa, éste quedaba derechamente resuelto, dando pie, conjuntamente, a la sociedad demandada para hacer efectiva la garantía, en circunstancias que, con ello, se ha omitido el análisis acerca del estado y alcance jurídico de la condición suspensiva convenida por los contratantes y, de paso, se ha desdibujado el instituto de la condición resolutoria tácita”.

La Corte Suprema afirma la naturaleza judicial de la resolución, siendo obligatorio para que opere esta ineficacia extrínseca, no sólo la demanda judicial sino la sentencia. Y termina fundando la nulidad en la incorrecta aplicación de los artículos 1489, 1482 y 1545 del *Código Civil*,

“haciendo operativa ipso facto una condición resolutoria que no ha tenido por estipulada expresamente bajo la forma de un pacto comisorio calificado, restando, a la vez, todo vigor a una condición suspensiva, de la que se hizo depender la exigibilidad de la obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido, sujeta a un plazo extintivo, también definido por los contratantes, en circunstancias que, por consistir en una condición válida, no debió ser soslayada, más aún si, de conformidad con lo pactado expresamente por las partes, el estado de

cumplimiento de la misma, dentro del plazo estipulado en el contrato, determinaba el derecho del actor para obtener el reintegro de la garantía de seriedad de la oferta que había dejado en poder de la contraria, pero de la que ésta no podía disponer a discreción”.

La primera interrogante que surge es saber si aquí existe o no un problema de resolución de contrato. Para el demandante, sin duda, lo era, pues ejerció la acción resolutoria acompañada de aquella de indemnización de perjuicios. También lo fue para la Corte Suprema, al indicar en su sentencia anulatoria que correspondía resolver el contrato por incumplimiento contractual. Razonó estimando que si no hubiere resolución judicial por incumplimiento se estaría dando lugar a un pacto comisorio calificado que las partes no suscribieron. No existe duda sobre el contenido de la promesa celebrada entre las partes, la que quedó sujeta a una condición asociada a un plazo. Tampoco es controvertido que la condición falló al no haber sido otorgado el mutuo al promitente comprador dentro del término pactado. Es claro, todavía, que al haber fallado la condición, el promitente vendedor se negó a restituir la garantía, lo que motivó el juicio. Aún más, la demandante justificó el incumplimiento contractual en no haberse devuelto esa garantía. Es todo un enredo jurídico que entrelaza el Derecho de las Obligaciones.

La resolución del contrato requiere un pronunciamiento judicial,

lo que emanaría del célebre artículo 1489 del *Código Civil*, a pesar de los cuestionamientos en el Derecho Comparado y la aceptación unánime de la resolución unilateral y extrajudicial. Pero ése es otro debate. En Chile, podríamos afirmar que la mayoría de los autores aboga por ese carácter judicial. Es también efectivo que una cláusula resolutoria requiere voluntad expresa, sin que podamos presumir un pacto comisorio calificado. En este caso nadie discute la ausencia de dicha cláusula, por lo que el contrato no pudo resolverse de pleno derecho. Eso nos deja en la necesidad de responder si era admisible la resolución del contrato. Para que ésta se verifique se requiere un incumplimiento contractual. En la sentencia de la Corte Suprema se motivó dicho requisito en no haberse regularizado las parcelas en cuestión, pero la demanda lo fundó en la falta de restitución de la garantía. Existe una cierta ambigüedad en la sentencia respecto a qué incumplimiento desencadenaría la resolución. Dos aspectos cabe aquí analizar. Por una parte, debe aclararse qué puso término al contrato. Sabemos que la condición falló, al no haberse obtenido el mutuo por el promitente comprador dentro del plazo. ¿Qué consecuencias trae aparejada la condición fallida? El

artículo 1482 del *Código Civil* dice: el Derecho y su obligación correlativa no nacerán. Es decir, el Derecho nunca existió para el acreedor. Al no haberse obtenido el crédito en el plazo determinado, el promitente comprador nunca pudo exigir la celebración del contrato prometido. Esa misma razón milita para dar lugar a la restitución de la garantía, ya no por la resolución del contrato, sino por haberse extinguido el contrato de promesa, llegado el plazo extintivo sin que se haya verificado la condición. El mismo plazo extintivo opera como modo de extinguir la promesa. No puede, entonces, resolverse lo que ya está extinto, ni tampoco requerir como incumplimiento aquello que debe calificarse como restitución consecutiva al término de la promesa. Lo que debió demandarse por el promitente comprador fue la restitución de la garantía al haberse extinguido la promesa una vez fallida la condición dentro del plazo extintivo acordado por las partes. La Corte Suprema configuró un incumplimiento contractual a partir del efecto restitutorio propio del término del contrato. No era, pues, un problema de resolución de contrato, sino de término del mismo por condición fallida y plazo extintivo, lo que debió desencadenar la restitución de la garantía a favor del promitente comprador.