

CONTRATOS ESPECIALES

Ricardo Torres Urzúa

Universidad Diego Portales

LA ESPECIFICACIÓN DE LA COSA EN EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA. CORTE SUPREMA, 1 DE ABRIL DE 2015, ROL 32956-2014, CITA EN LÍNEA: CL/JUR/ 1806/2015

Aun cuando no cuente con un vasto desarrollo, el contrato de promesa es, sin duda alguna, una de las figuras jurídicas más desafiantes para el análisis doctrinario. Su escueta regulación en el art. 1554, ha sido el caldo de cultivo para un sinnúmero de problemas que afectan a abogados, autores y jueces.

Dentro de la regulación del contrato de promesa, el numeral cuarto dispone como requisito esencial para su celebración:

“Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

Este requisito se ha prestado para serias confusiones a la hora de evaluar cuándo la cosa objeto de la compraventa se encuentra especificada de forma correcta. Este comentario de sentencia, tiene por objetivo dar una breve aproximación, a lo que creo, es la

forma según la cual debería resolverse este asunto.

I. EL CASO

Con fecha 21 de enero de 2008, doña IHR convino un contrato de promesa con don JFP. La promesa tenía por objetivo la celebración de un contrato de venta respecto de dos inmuebles propiedad de IHR. El plazo para suscribir la venta era de tres meses contados desde la celebración de la promesa.

Llegada la fecha, y sobrepasada en exceso, la promitente vendedora (IHR) no concurrió a la celebración del contrato. Esto detonó el accionar de JFP, quien demandó el cumplimiento forzado y en subsidio la indemnización de los perjuicios conforme al art. 1553 del CC.

Frente a la pretensión del promitente comprador, la demandada respondió que la obligación era inexigible. Su fundamento fue puesto de manifiesto por el 1^{er} Juzgado Civil de San Miguel¹ de la siguiente manera:

¹ 1^{er} Juzgado Civil de San Miguel, 30 de junio de 2014, rol: C 14644-2013

“...una simple lectura del documento suscrito por las partes, se desprende meridianamente que no cumple con las circunstancias que exige la ley, para obligarla dicho contrato de promesa de compraventa por cuanto debe especificarse claramente el contrato prometido en el cual debe especificarse los elementos que permitan singularizar; a saber: a) ubicación; b) deslindes; y, c) inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo”.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda, y en un intento de solucionar el asunto de la especificación, resolvió:

“DÉCIMO TERCERO: (...) ha quedado claramente indicado que la promesa de compraventa se refiere a los inmuebles signado como departamentos 605 y 606 del Edificio Don Agustín III, de la calle Fernando Lazcano N° 1529, de la Comuna de San Miguel, y con ello se daría cumplimiento a lo dispuesto al numeral 4° del artículo 1554 del Código Civil, toda vez que los señalamientos que se indican en la promesa de compraventa son idóneos para cumplir cabalmente lo indicado en la norma, dado que es claro los bienes sobre los cuales versa dicha convención no incu-

rriéndose en confusión o vaguedad alguna”.

Frente al resultado desfavorable, la promitente vendedora recurrió ante la Corte de Apelaciones de San Miguel². Sin embargo, no tuvo mejor suerte. La Corte confirmó el fallo del tribunal *A quo* por las siguientes razones:

“SEGUNDO: Que estando definido el contrato definitivo como uno de compraventa, también es cierto que se encuentra especificado el objeto, consistente en los departamentos en él indicados, no siendo óbice para la celebración definitiva la falta de indicaciones registrales ni de sus linderos por las siguientes razones:

a) Ni en el período de discusión ni en estrados se cuestionó la individualidad de la dirección de los departamentos objeto del contrato, de tal manera de que no puede haber falta de determinación del objeto.

b). Que conforme lo dispone el artículo 1546 del Código Civil los contratos deben cumplirse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresan sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o costumbre pertenece a ella.

² Corte de Apelaciones de San Miguel, 18 de noviembre de 2014, rol: 1022-2014

c). Que a mayor abundamiento el artículo 1563 del mismo Código en su inciso segundo dispone que las cláusulas de uso común se presumen, aunque no se expresen”.

Con todo, aun cuando el fallo resultó favorable para el promitente comprador, la ministra María Carolina Catepillan manifestó su voto en contra, exigiendo el cumplimiento del señalamiento de los deslindes en la especificación del contrato prometido:

“4°.- Que tratándose de la promesa de compraventa de un bien raíz es necesario que éste se individualice claramente. En efecto *Especificar* es, conforme al Diccionario de la Lengua, explicar o declarar con individualidad alguna cosa, e *individualizar* es tratar de alguna cosa con particularidad y por menor. Así, en la promesa el contrato prometido debe identificarse de tal manera con ella que sólo falten para que sea perfecto los requisitos que la ley indica (Corte Suprema, 8 julio 1942. G 1942, 2° sem., N° 3 p. 12. R., tomo 40, sec. 1ª, p. 80). En consecuencia, explicar con individualidad la compraventa prometida, importa solamente quiénes van a ser las partes en el futuro contrato, cuál va a ser la cosa, *qué deslindes* tiene ésta si es inmueble, cuál va a ser el precio y cuáles van a ser las demás cláusulas que las partes estipularán.

5°.- Que la doctrina y jurisprudencia han entendido que la promesa es un contrato a través del cual las partes se comprometen a celebrar otro contrato posterior y definitivo. (CS, 16 de enero de 2013, cons. 6°, Legal Publishing: C1./Jur/108/2013). Luego, tiene sentido el afirmar que la obligación de otorgar un contrato prometido es una *obligación de hacer* concurrir al otorgamiento del contrato prometido (CS, 16 de enero de 2013, cons. 7°, Legal Publishing: C1./Jur/108/2013).

6° Que de lo antes relacionado, resulta que en concepto de esta disidente, corresponde que en el contrato de promesa de compraventa de los inmuebles de que se trata, estos debieron estar individualizados, no sólo por su ‘domicilio’ sino que además estar claramente situado con sus deslindes, de manera que sólo reste para que sea perfecto ‘la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban’, como textualmente lo indica la cuarta exigencia del mencionado artículo 1554”.

Así las cosas, la promitente vendedora presentó recurso de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones. La impugnación se fundaba en la infracción de los art. 1554 N° 4 y 1546 del CC, entre otros, por no haberse singularizado los inmuebles de manera correcta.

La Corte Suprema rechazó el recurso por manifiesta falta de fundamentos. Sin embargo, haciéndose cargo del fondo del asunto, en su razonamiento citó textualmente los argumentos referidos de la Corte de Apelaciones y, además, agregó:

“4°. Que de conformidad con lo reseñado en los motivos que preceden, se observa que los sentenciadores han hecho una correcta interpretación y aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, pues el requisito de singularidad del objeto del contrato de promesa se satisface con la individualización del inmueble que permita determinar cabalmente su ubicación; la indicación de sus deslindes y/o su inscripción registral dice relación con los requisitos propios de la tradición, pero no del contrato de compraventa. Luego, contrariamente a lo afirmado por el recurrente, la preceptiva que se denuncia vulnerada, ha sido, en lo pertinente, correctamente acatada, lo que determina concluir que el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante no podrá prosperar, toda vez que adolece de manifiesta falta de fundamento”.

II. LA ESPECIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES EN LA PROMESA DE VENTA

La pregunta que inspira este comentario es la siguiente, ¿qué tan exacta

debe ser la especificación de los inmuebles en un contrato de promesa de venta? La cuestión reposa sobre la necesidad de especificar los deslindes y datos registrales de los inmuebles.

Como puede desprenderse de la discusión que se planteó en la sentencia, es posible encontrar dos posiciones claras respecto a la necesidad de dejar constancia de los deslindes y datos del registro de los inmuebles prometidos vender. La primera considera que sin esos datos, la cosa objeto de la venta prometida no se encuentra lo suficientemente especificada, de modo que la compraventa no se encontraría determinada para efectos de cumplir con el requisito N° 4 del art. 1554 del *CC*. Para la otra, la determinación del contrato prometido solo exige que el objeto sea inconfundible, tarea que puede alcanzarse de diversos modos, distintos al señalamiento de deslindes y datos de inscripción.

Los estudiosos del contrato de promesa y los tribunales superiores no se han visto exentos de tomar partido por una de las soluciones.

Según ha indicado Arturo Alessandri Rodríguez³, bastaría individualizar el inmueble en términos que sea inconfundible, no obstante existan modos distintos a la especificación de los deslindes y los datos del registro en el Conservador de Bienes Raíces:

“Lo que quiere la ley es que el contrato prometido se especifique en tal forma que no pueda confundirse con otro y que pueda perfeccionarse con solo

³ ALESSANDRI RODRÍGUEZ (2003), p. 900.

agregarle los elementos que señala el número 4° del artículo 1554. Esta exigencia se llena determinando precisamente la cosa vendida, determinación que puede hacerse por cualquier medio, pues lo que se persigue es evitar las dudas acerca del cuál es la cosa que se vende y si se evitan mediante otras indicaciones que no sean los deslindes, no se ve motivo alguno para anular una promesa que no los contenga”.

Para René Abeliuk Manasevich⁴ la respuesta es la misma. El contrato de promesa solo exige la determinación del inmueble en términos que resulte inconfundible. A propósito de la innecesidad de los deslindes, este puntualiza:

“(…) si bien los deslindes son indudablemente uno de los elementos que ayudan a individualizar una especie o cuerpo cierto, no son los únicos y también otros objetivos, desde luego separar un predio de otro; y principalmente, permitir la inscripción en el Registro Conservatorio (...); como no es obligatorio inscribir la promesa (...), no es indispensable deslindar en ella la propiedad prometida”.

Fernando Fueyo Laneri⁵ comparte la opinión expresada hasta el momento. Su postura se estructuraba sobre dos argumentos:

⁴ ABELIUK MANASEVICH (2012), p. 131.

⁵ FUEYO LANERI (1964), p. 218.

“Mis razones son:

a) De esta manera queda suficientemente ‘especificado’ el contrato prometido, e incluso en cuanto al objeto de la obligación de dar que se origina en él; con ello se cumple la exigencia legal del N° 4° del art. 1554

b) Si bien la promesa de contratar aparece en nuestro Derecho como figura de promesa excepcional, que ha de reunir copulativamente diversos requisitos legales, sin los cuales no produce ‘obligación alguna’, ello no significa que en cuanto a cada uno de los requisitos deba emplearse el criterio de la *estrictéz suma*, eligiéndose justamente el nivel más alto de exigencia. En esta forma, muy lejos de darse cumplimiento a un conjunto de requisitos, se estaría entrando, torpe y absurdamente, la celebración de contratos futuros racionalmente posibles. A su vez, se estaría contrariando el evidente espíritu de los contratantes de *realizar positivamente* un contrato proyectado, al propio tiempo que *favoreciéndose*, por medio de estos resquicios, la *intención maliciosa* de alguna de las partes, deseosa de eludir su verdadero compromiso”.

Finalmente, para Iñigo de la Maza Gazmuri⁶ la determinación de los deslindes del inmueble no es un

⁶ DE LA MAZA GAZMURI (2014), p. 93.

requisito de validez de la promesa de venta. En sus palabras:

“La correcta doctrina ha de ser que la cosa se identifique de tal manera que no quepan dudas de su identidad, por lo mismo, la exigencia de los deslindes en el contrato de promesa debiese reservarse a aquellos casos, más bien infrecuentes, en que los cuales la única forma de identificar con precisión el precio sea a través de sus deslindes”.

En cuanto a los tribunales, el razonamiento de los jueces no ha tenido la uniformidad que comparte la opinión de los autores⁷. Aunque exista una importante tendencia a considerar que los deslindes y los datos del registro conservatorios no son necesarios, es posible encontrar algunos fallos que sí los toman en cuenta para dotar de validez la promesa, a modo de ejemplo está la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago en 2001. En aquella oportunidad la Corte resolvió:

“No concurre la exigencia del N° 4 del artículo 1554 del Código Civil, por cuanto en dicho acto las partes se limitaron a hacer una mera referencia al predio que motivó dicha declaración, sin especificar sus deslindes, exigencia pro-

pia, no sólo del contrato de compraventa, sino también de la tradición mediante inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces, la que deberá contener, entre otras especificaciones, el nombre y linderos del fundo”⁸.

III. LA ESPECIFICACIÓN Y EL PAPEL PRÁCTICO DE LA PROMESA

¿Cómo deberíamos resolver el problema? A mi parecer, la interpretación correcta es aquella que prescinde del señalamiento de deslindes y datos del registro para dotar de validez al contrato de promesa, esto en consideración a la finalidad práctica del contrato de promesa.

Tal como señalan Fernando Fueyo Laneri y Jorge López Santa María, la promesa no se entiende, sino como aquel contrato que queda a disposición de un contrato futuro. Según las palabras del primero:

“El contrato preparatorio no tiene un *fin último* en sí mismo, pues tal fin estará, llegado el momento, en el contrato futuro que por ahora se proyecta o prepara.

Su fin es, solamente, hacer posible la conclusión de un contrato futuro, que, por ahora, no se puede o no se quiere realizar, o simplemente, que está sujeto a un evento fu-

⁷ Un análisis pormenorizado de las sentencias que han resuelto el problema de este comentario, se encuentra en DE LA MAZA GAZMURI (2014), p. 92 y ss.

⁸ Corte de Apelaciones de Santiago, 30 de enero de 2001, rol: 715-1997, cita en línea: CL/JUR/5082/2001

turo e incierto que las partes han previsto expresamente, en el campo de la soberanía de su voluntad, y que hacer esencialmente eventual el contrato futuro”⁹.

Como se dijo, en el mismo sentido Jorge López Santa María:

“Como el resultado económico que las partes aspiran a lograr no es susceptible de alcanzarse de inmediato, sea por obstáculos legales, financieros o de otra naturaleza, ellas se vinculan jurídicamente desde ya, a través de un contrato preparatorio, obligándose a celebrar después el contrato definitivo que satisfará sus aspiraciones, una vez subsanado el o los obstáculos actuales”¹⁰.

En otras palabras, el contrato preparatorio nace con un solo objetivo: vincular a las partes mientras se generan las condiciones necesarias para la celebración del contrato definitivo¹¹.

Es a partir de este papel esencialmente práctico, que nuestros tribunales deben dar un entendimiento adecuado al requisito de la especificación del objeto del contrato prometido. ¿Qué sentido tiene exigir el señalamiento de los datos del registro y los deslindes si es posible identificar un inmueble de manera inconfundible

por medio de alguna otra fórmula? Pues ninguno.

No existe una buena razón para obstaculizar aún más la celebración de un contrato al que la ley ya le exige suficientes requisitos. El fin último del contrato de promesa es ayudar a las partes a anticipar un vínculo que por otras razones no se puede concretar de forma definitiva.

Como bien resolvió la Corte, el señalamiento de deslindes y la especificación de los datos registrales son antecedentes requeridos para el proceso de inscripción de inmuebles en el Conservador de Bienes Raíces, esto es la tradición consecuencia del cumplimiento de la obligación de entrega en la compraventa.

Sin el señalamiento de los deslindes la compraventa no se podría inscribir, y de esa manera el vendedor no podría cumplir con su obligación de entrega. Pero la promesa no requiere inscripción para el cumplimiento de ninguna de sus obligaciones, basta la celebración del contrato prometido para que se den por satisfechas las obligaciones principales.

De este modo, en consideración a lo anterior, al fin netamente práctico de la promesa, y teniendo presente que es posible identificar un inmueble de manera inconfundible sin hacer referencia tanto a sus deslindes como a los datos registrales, es que resulta aconsejable que la lectura del requisito cuarto del art. 1554, se haga de la forma menos restrictiva posible. De otra forma, nuestros tribunales lamentablemente estarían colocando trabas a la libre disposición de bienes, y dando aún más problemas a aque-

⁹ FUEYO LANERI (1964), p. 19.

¹⁰ LÓPEZ SANTA MARÍA (2010), p. 133.

¹¹ DE LA MAZA GAZMURI (2014), p. 24, lo entiende como un mecanismo de “aseguramiento” de la celebración de un contrato futuro.

llos contratantes que, precisamente, buscan una solución a las posibles adversidades que no le permiten celebrar el contrato prometido.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- FUEYO LANERI, FERNANDO (1964). *Derecho Civil*. Santiago: Imprenta y Lito. Universo S.A. Tomo v. Vol. II
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2004). *De la compraventa y la promesa de*

venta. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2014). *El contrato de promesa. La mirada de los tribunales*. Santiago: Thomson Reuters.
- ABELIUK MANASEVICH, René (2012). *Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos*. Santiago: Abeledo Perrot Legal Publishing.
- LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge (2010). *Los Contratos. Parte general*. Santiago: Abeledo Perrot Legal Publishing.