



Universidad de Chile

Facultad de Derecho

Departamento de Derecho Privado

ANÁLISIS DEL PLAZO EXTINTIVO EN EL CONTRATO DE PROMESA

Memoria para optar al grado de licenciada en derecho

Amparo Isidora Larravide Cortés

Profesor Guía: Enrique Barros Bourie

Santiago, Chile.

Abril 2024.

Contenido

INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO I: LA PROMESA Y EL PLAZO EXTINTIVO	9
I. La doctrina sobre el plazo extintivo en la promesa.....	9
a. El sector doctrinario que no acepta la estipulación de plazos extintivos.....	9
b. La postura doctrinaria que acepta los plazos extintivos en la promesa.....	11
II. Reflexiones sobre la caducidad en el marco de la promesa.....	16
III. Fundamentos para convenir un plazo extintivo en el contrato de promesa.....	21
CAPÍTULO II: EL PLAZO EXTINTIVO EN LA JURISPRUDENCIA	26
I. La posibilidad de estipular un plazo extintivo.....	27
II. Interpretación de los denominados “términos ambiguos”.....	30
a. “A más tardar”.....	30
b. “Dentro de”.....	33
c. “Hasta”.....	38
d. Expresiones “En un plazo no superior a...”; “el plazo no excederá en ningún caso de...”; “en el plazo máximo de”; “en un plazo no mayor a”.....	39
e. Expresiones “En”; “De”, y la fijación de un día específico.....	42
III. Juicio Ejecutivo y “términos ambiguos”.....	43
IV. Extinción ipso facto o por declaración judicial.....	47
V. Obligaciones accesorias: cláusula penal.....	51
VI. Conclusiones sobre el análisis de la jurisprudencia.....	53
CAPÍTULO III: ACCIONES FRENTE AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL	57
I. Acción de indemnización de perjuicios.....	57
II. La cláusula penal.....	58
III. Acción de cumplimiento forzado.....	60
IV. Acción resolutoria.....	66
CAPÍTULO IV: TÉRMINOS “AMBIGUOS”, Y PERCEPCIÓN SOCIAL	68

I.	Resultados encuestas de percepción social sobre contratos de promesa.....	69
a.	Encuesta de percepción de contratos de promesa dirigida a personas relacionadas a la práctica jurídica.....	75
b.	Encuesta de percepción de contratos de promesa dirigida a estudiantes de carreras que no fuesen derecho.....	78
c.	Conclusiones del análisis de ambas encuestas.....	82
II.	Reflexiones sobre la práctica contractual en casos de contratos de promesa de compraventa de inmuebles	85
	CONCLUSIONES GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN.....	94
	BIBLIOGRAFÍA.....	99
	ANEXO 1: FICHAS DE JURISPRUDENCIA.....	103
	ANEXO 2: RESULTADOS DE ENCUESTAS REALIZADAS.....	206

Agradezco sinceramente a los profesores Enrique Barros y Felipe Chahuán por su dirección, paciencia y apoyo en el desarrollo de mi memoria. Indudablemente sus comentarios, y correcciones me permitieron crear esta obra de la que me siento orgullosa.

También quiero expresar la inmensa gratitud que siento por mi padre, mi madre, y por mis amigas y amigos, quienes me apoyaron y alentaron en este proceso.

INTRODUCCIÓN

El ordenamiento jurídico chileno no ha reglamentado en forma sistemática los contratos preparatorios, sin perjuicio de regular algunos, como el contrato de promesa. Concretamente, el Código Civil chileno reguló la promesa únicamente en el artículo 1554, que tiene una redacción peculiar, pues se establece en términos negativos en su inciso primero:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes (...)”

A raíz de esta particular redacción es que, en un principio, parte de la doctrina interpretó este artículo como una disposición restrictiva e inclusive prohibitiva. Se sostuvo que la validez de este contrato sería excepcional, existiendo una presunción de nulidad, pues sólo sería válido cuando concurrieran ciertos requisitos. De ahí que se afirmara que los tribunales debían inclinarse por declarar la nulidad si existían dudas acerca de su validez (Alessandri, 2011, pp.839-841).

Si bien actualmente esta concepción de la promesa pareciera superada, sigue siendo un punto de partida para su enseñanza en las facultades de derecho, pues se sigue repitiendo la siguiente frase: *“revela desconfianza del legislador hacia este contrato, que lo llevó a admitirlo a regañadientes, a lo que está, por lo demás justificada por el alto número de pleitos que ha provocado”* (Abeliuk, 1971, p.44).

Con todo, también se ha argumentado que serían precisamente las interpretaciones restrictivas las que causarían la mayoría de los problemas que han rodeado a la promesa. Aun cuando se interpretara que el artículo 1554 limita la libertad contractual, no debe perderse de vista que dicho principio sigue siendo la regla general en materia de contratos. En consecuencia, la aplicación de los requisitos de excepción impuestos por la ley también debiera realizarse restringidamente, sin extenderse a otros puntos que los efectivamente legislados bajo el pretexto de una desconfianza legislativa (Abeliuk, 1971, pp.44-45). En esencia, más allá de lo expresamente legislado, debiese reinar la autonomía privada y libertad contractual.

Por supuesto, el tenor del artículo 1554 del Código Civil es claro al señalar que deben cumplirse las exigencias establecidas para que la promesa sea eficaz. De lo contrario, la promesa no produciría obligación alguna, lo que aparejaría una sanción de nulidad absoluta o inexistencia, dependiendo de la doctrina que se comparta (Barcia, 2010, p.56).

En el contrato de promesa, las partes convienen la celebración de otro contrato, en una época posterior, que no pueden o no quieren celebrar de inmediato. Es decir, produce una obligación de hacer, por lo que el incumplimiento se rige por dichas reglas (Barcia, 2010, p.56). En cuanto a sus características principales, se ha señalado que es un contrato principal, preparatorio, de aplicación general, solemne, nominado, y generalmente, bilateral y oneroso (Abeliuk, 1971, p.25).

La presente investigación se enmarca en el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil (**3ª. *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato***), pues han surgido dudas sobre la naturaleza del plazo de la promesa. En específico, se ha discutido si el plazo debe ser suspensivo, extintivo, o bien podría ser cualquiera indistintamente. Dicha discusión doctrinaria ha tenido grandes repercusiones en la vida práctica de los contratos.

Ha existido una resistencia histórica a aceptar la estipulación de plazos extintivos en la promesa, lo que pienso, es resabio de la interpretación restrictiva de este contrato. En esencia, la estipulación de plazos extintivos en la promesa cumple con el requisito del artículo 1554 N°3 del Código Civil, sin que exista ninguna razón de texto que permita concluir su exclusión de la promesa. Por tanto, debiese primar el principio de libertad contractual.

Si bien el título V del libro IV del Código Civil no ha contemplado la clasificación entre plazos suspensivos y extintivos, hay quienes interpretan que el artículo 1494 inciso primero conceptualizaría la definición de plazo suspensivo (Abeliuk, 2009, p.469), por lo que este tipo de plazo sería la regla general.

Manifiesto mi desacuerdo con dicha afirmación, puesto que la definición de plazo brindada por la ley es neutral. Efectivamente, la disposición citada prescribe que “*el plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación...*”, y tanto el plazo suspensivo como el extintivo son susceptibles de fijar la época para el cumplimiento de la obligación. Lamentablemente, este sesgo ha reforzado la resistencia a admitir los plazos extintivos en la promesa.

Doctrinariamente, el plazo ha sido definido como el hecho futuro y cierto del cual depende la exigibilidad o la extinción de un derecho (Ducci, 2010, p.376).

Por un lado, el plazo suspensivo corresponde a aquel del cual depende la exigibilidad del derecho. En consecuencia, el derecho bajo plazo suspensivo nace, pero no puede exigirse hasta su llegada (Ducci, 2010, p.377).

En cambio, el plazo extintivo es aquel del cual depende la extinción de un derecho, operando sin efecto retroactivo. En consecuencia, los efectos del acto producidos en el intervalo entre su celebración y la

llegada del plazo extintivo son válidos y quedan firmes (Ducci, 2010, p.377). Pactándose un plazo extintivo, la relación de exigibilidad está vigente desde un comienzo, aunque ha de cesar en un momento dado. Concretamente, mientras pende el plazo, la obligación produce todos sus efectos, como si fuera pura y simple.

Si bien este tipo de plazo no se menciona expresamente en el artículo 1567 del Código Civil, es un modo de extinguir las obligaciones. Aquello se desprendería de lo señalado en los artículos 885 N°2 (que señala que las servidumbres se extinguen por la llegada del día), 1952 N°2 (que establece que el arrendamiento termina por la expiración del tiempo estipulado para su duración); 2098 (que prescribe que la sociedad se disuelve por la expiración del plazo), y 2163 N°2 (que indica que el mandato termina por la expiración del término) del Código Civil.

A pesar de su relevancia práctica, la discusión sobre el plazo extintivo en los contratos de promesa ha tenido un escaso desarrollo doctrinario, puesto que solo ha sido considerada por unos pocos autores “clásicos”, mientras que los más recientes se remiten a lo que ha sido dicho por estos. Pienso que lo anterior ha repercutido en la falta de uniformidad en la jurisprudencia.

Por estos motivos es que se escogió abordar este tópico en la memoria. Esta investigación se concentra en la promesa de compraventa de inmuebles, pues es el tipo de contrato más relevante en la práctica, e ilustra las dificultades que pueden suscitarse por la estipulación de plazos extintivos.

Asimismo, la memoria consta de cinco partes:

En el capítulo I se abordará la forma en que la doctrina ha entendido el requisito tercero del artículo 1554, con relación a la naturaleza del plazo en la promesa y se evidenciarán las posturas contrapuestas existentes sobre la estipulación de plazos extintivos en ella.

Igualmente, se reflexionará sobre la idoneidad del concepto de caducidad para designar los efectos propios del vencimiento del plazo extintivo en la promesa, pues también ha sido un tópico controvertido y tiene relevancia en materia de acciones.

Finalmente, se expondrán las motivaciones que podrían tener las partes para estipular un plazo extintivo.

En el capítulo II, expondré el tratamiento que la jurisprudencia ha dado a los plazos extintivos en la promesa a través del tiempo, a partir del estudio de 77 sentencias emanadas principalmente de tribunales superiores de justicia.

Al respecto, se examina si existen patrones, o criterios en la jurisprudencia que puedan aportar a esclarecer la discusión. En ese sentido, se exploraron los siguientes tópicos:

1. La posibilidad de estipular un plazo extintivo en el contrato de promesa (a modo de introducción).
2. Cómo se ha interpretado la naturaleza del plazo a partir de términos que se han considerado ambiguos (a falta de designación expresa).
3. La viabilidad de ejercer una acción ejecutiva de cumplimiento de contrato existiendo un plazo estipulado en términos ambiguos.
4. Cómo se ha entendido que opera el efecto extintivo, una vez transcurrido el plazo: si la extinción se produce de pleno derecho, o bien se requiere de una declaración judicial.
5. Qué ocurre con las obligaciones accesorias (como la cláusula penal) una vez que se ha vencido el plazo extintivo.

En el capítulo III se realizó un análisis de las acciones judiciales que podrían ejercerse frente al incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido, existiendo un plazo extintivo en la promesa.

Este tema resulta de suma relevancia, puesto que existen complejidades asociadas al plazo extintivo, que merecen ser repensadas y abordadas con mayor profundidad. Efectivamente, la naturaleza del plazo pactado en la promesa trae enormes consecuencias en cuanto a las acciones que se podrían ejercer frente a un incumplimiento de la contraparte de celebrar el contrato prometido.

En específico, se abordará la acción de indemnización de perjuicios (i); la cláusula penal (ii); la acción de cumplimiento forzado (iii), y la acción resolutoria (iv), desde las particularidades propias del plazo extintivo. Con todo, se profundiza mayormente en la acción de cumplimiento forzado, puesto que la doctrina sostiene, unánimemente, la inviabilidad de esta acción bajo esta hipótesis.

En dicha línea, un sector de la doctrina utiliza este argumento para fundamentar la inadmisibilidad del plazo extintivo en la promesa, mientras que el sector que acepta la estipulación de este tipo de plazo en la promesa, afirma que su mero pacto conlleva una renuncia a esta acción. Consecuencialmente, resulta controvertido que pueda exigirse compulsivamente el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido.

En contraposición, en el caso del plazo suspensivo nadie discute la procedencia de esta acción, desde que la obligación se hace exigible hasta que se cumpla el plazo de prescripción ordinaria de cinco años, de conformidad con los artículos 2514 y 2515 del Código Civil.

Por tanto, la memoria explorará especialmente si existen escenarios que hagan viable el ejercicio de esta acción, habiéndose pactado un plazo extintivo en la promesa.

En el capítulo IV se explora la hipótesis de una eventual diferencia de criterio entre los tribunales y las demás personas, relacionadas o no a la práctica jurídica. Esto, con relación a la interpretación de los plazos de la promesa a partir de expresiones que han sido consideradas ambiguas.

En efecto, se estimó que, en ciertos casos, la jurisprudencia llegó a resultados derechamente contraintuitivos al interpretar el plazo como suspensivo, sosteniendo que esta era la regla general, salvo designación expresa o indubitada en contrario.

Esta observación se da especialmente cuando las partes pactaron expresamente un plazo extintivo, y aun así se interpretó lo contrario, o bien cuando utilizaron expresiones que, de acuerdo con su tenor literal, tendían a fijar un plazo extintivo, aspecto que se considera problemático. Efectivamente, pareciera que la jurisprudencia ha llegado a conclusiones contrarias a la intención de las partes, a partir de la mera asunción de una postura doctrinaria determinada.

Para poder explorar dicha hipótesis, se realizaron dos encuestas para medir la percepción social con respecto a la naturaleza del plazo (extintivo o suspensivo) a partir de ciertas expresiones consideradas ambiguas por la doctrina ("*a más tardar*"; "*dentro de*", y "*el plazo en ningún caso excederá de...*"). Una encuesta fue dirigida a personas relacionadas a la práctica jurídica (estudiantes, egresadas/os, y abogadas/os), y otra dirigida a personas no relacionadas al derecho (estudiantes de otras carreras).

Igualmente, se reflexiona sobre la práctica contractual en el mercado inmobiliario, elaborándose ciertas sugerencias que permitirían evitar posibles discusiones o confusiones con relación a la naturaleza del plazo.

Finalmente, se exponen las conclusiones generales de investigación, seguidas de anexos de las fichas de jurisprudencia y los resultados de las encuestas realizadas.

CAPÍTULO I: LA PROMESA Y EL PLAZO EXTINTIVO

Parte importante de la doctrina tradicional no admite la estipulación de plazos extintivos en la promesa.

Por el contrario, el sector que lo admite tiene una posición restringida, pues estima que la regla general es el plazo suspensivo. Por tanto, sólo puede entenderse que es extintivo cuando las partes lo pactaron expresa o inequívocamente, sin que baste el empleo de expresiones consideradas ambiguas.

La revisión de la doctrina resulta importante para esta investigación, pues existe una gran correspondencia entre las corrientes doctrinarias, y las decisiones de los tribunales, aspecto que se evidenciará en el próximo capítulo.

Adicionalmente, se reflexionará sobre la caducidad, el efecto generalmente atribuido al vencimiento del plazo extintivo, pero que no ha estado exento de cuestionamiento.

Finalmente, se ahondará sobre los fundamentos que podrían tener las partes para pactar un plazo extintivo en el contrato de promesa.

I. La doctrina sobre el plazo extintivo en la promesa.

a. El sector doctrinario que no acepta la estipulación de plazos extintivos.

Parte de la doctrina ha sido particularmente tajante en sostener que únicamente el plazo suspensivo satisfaría el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil, descartando la posibilidad de estipular plazos extintivos en el contrato de promesa.

Esta posición ha influenciado considerablemente la jurisprudencia, en especial la más antigua, lo que se evidenciará en el próximo capítulo.

Primeramente, Arturo Alessandri Rodríguez, al referirse al requisito tercero del artículo 1554, asume que el plazo de la promesa es suspensivo. Por tanto, indica que el ejercicio de los derechos y obligaciones estaría suspendido hasta el cumplimiento del término establecido (Alessandri, 2011, pp. 868-869). Consecuencialmente, sólo una vez transcurrido el plazo, podrían las partes exigir la celebración del contrato prometido (Alessandri, 2011, p.869).

Debe considerarse que Alessandri es especialmente enfático en afirmar el carácter excepcional y prohibitivo del artículo 1554, de lo que se desprenderían consecuencias relevantes (Alessandri, 2011, p.841). A su juicio, todo contrato de promesa llevaría en su contra la presunción de nulidad, ya que sólo sería válido cuando concurren ciertos requisitos. Por dicho motivo, afirma que, ante la duda sobre su validez, el tribunal debiese inclinarse por la nulidad (Alessandri, 2011, p.841). Bajo esta perspectiva,

no resultaría descabellado sostener que una promesa adolecería de un vicio de nulidad, si se pactó un plazo extintivo para fijar la época de celebración del contrato prometido. La fundamentación de aquello radicaría en que no se estaría satisfaciendo uno de los requisitos esenciales que establece la ley para la promesa.

Al respecto, adelantaremos que, ninguna de las sentencias analizadas en el capítulo II, declaró la nulidad de la promesa respectiva bajo dicho razonamiento. Ni siquiera lo hizo el grupo de fallos que compartía esta postura doctrinaria, pues interpretaron que el plazo en cuestión era suspensivo, en el entendido que no son admisibles los plazos extintivos en la promesa.

Por otro lado, los ejemplos dados por Alessandri sobre plazos en la promesa utilizan expresiones que se han considerado ambiguas por otros autores para designar la naturaleza de estos, tales como “*en*” y “*dentro de*” (Alessandri, 2011, p.869). Esto revela que, para él, dichos términos serían claros para pactar un plazo suspensivo.

En consonancia con lo anterior, Ramón Meza Barros, al referirse a la exigencia tercera del artículo 1554 del Código Civil, expresa que el plazo convenido solo podría ser suspensivo, por lo que postergaría las obligaciones derivadas de la promesa, y el contrato definitivo solo podría verificarse una vez expirado dicho plazo. En ese sentido, una vez vencido el plazo las partes podrían exigir que se celebre el contrato prometido (Meza, 2010, pp. 36-37).

Este autor sostiene que no es posible convenir un plazo extintivo en la promesa, puesto que, vencido el plazo se extinguirían los derechos y obligaciones derivados de la promesa, quedando definitivamente frustrado el contrato prometido, si es que las partes no cumplieron con su obligación de celebrarlo.

Al respecto, esgrime que dentro del plazo extintivo no se podría exigir compulsivamente la celebración del contrato prometido puesto que la contraparte podría aducir que aun dispone de tiempo para cumplir; y vencido el término, el derecho para reclamar se habría extinguido (Meza, 2010, p.36). Para reafirmar su postura señala que nadie pensaría que transcurrido el plazo se extingue el derecho del vendedor en la compraventa. Por el contrario, vencido dicho plazo, éste se hace exigible.

En contraposición, Hernán Larraín afirma que, en lo relativo a la promesa, el Código Civil no ha considerado la clasificación de plazos suspensivos y extintivos. Es más, el Código se habría alejado totalmente de tales divisiones, pues sólo impone un plazo que fije la época de celebración del contrato prometido, y determinar si el plazo cumple con aquel requisito es una cuestión de hecho que debiese examinar y resolver la judicatura en cada caso particular (Larraín, 2010, p.579).

En consecuencia, bajo la opinión de dicho autor no habría una razón de texto o de carácter legal para asumir que la naturaleza del plazo del contrato de promesa es necesariamente suspensiva. No obstante, admite que, forzado a un pronunciamiento, el plazo sería suspensivo. Al respecto, cita varias sentencias de la Corte Suprema de la década de los 60 y 70 del siglo pasado, que declaran que no sería jurídico estimar que, expirado el plazo, se han extinguido todos los derechos y obligaciones derivados de la promesa. En esencia, estiman que el plazo fijado carecería de objeto y efectos jurídicos en tanto el contratante renuente podría excusarse alegando que está pendiente el plazo hasta la medianoche de su último día, y luego ya no podría exigirse el cumplimiento de la obligación (Larraín, 2010, pp. 579-580).

Para finalizar esta sección, resulta relevante criticar esta postura, pues su adopción en la práctica conllevaría una contravención a la finalidad misma de la interpretación contractual, que de conformidad con el artículo 1560 del Código Civil, busca el prevailecimiento de la intención de las partes contratantes. En concreto, adoptar esta postura implicaría interpretar de plano que todos los plazos serían suspensivos, sin considerar otros elementos hermenéuticos. Lo anterior permite que el tribunal interprete como suspensivo un plazo que, en realidad, las partes habían pensado como extintivo.

b. La postura doctrinaria que acepta los plazos extintivos en la promesa.

Por otra parte, René Abeliuk Manasevich admite expresamente la estipulación de plazos extintivos en la promesa, fundándose en el principio de la libertad contractual (Abeliuk, 1971, p. 65). Sin embargo, tiene una visión restringida que debe revisarse, pues también ha influenciado considerablemente la jurisprudencia, en especial la de las últimas décadas (de los años 2000 en adelante).

Abeliuk sostiene que el plazo suspensivo sería el único legislado en términos generales, mientras que el Código Civil sólo se referiría al extintivo en ciertos contratos. Por dicho motivo, el plazo de la promesa sería normalmente suspensivo (Abeliuk, 1971, p-64). El fundamento radicaría en que, a su juicio, el artículo 1494 inciso primero del Código Civil conceptualizaría el plazo suspensivo al definir el plazo como “*la época que se fija para el cumplimiento de la obligación*” (Abeliuk, 2009, p.469).

El autor razona que, pese a que la ley no se ha referido expresamente al plazo extintivo en la promesa, las partes podrían pactarlo en vista del principio de la libertad contractual, siendo capaz de cumplir plenamente con la exigencia del artículo 1554 N°3 del Código Civil. Agrega que, el plazo extintivo sólo sería aplicable en los contratos de tracto sucesivo y de ejecución diferida, como la promesa, y no en los de ejecución instantánea (Abeliuk, 1971, p.90). En suma, piensa que es posible haya plazos extintivos en la promesa, cuando las partes así lo convengan, lo que ocurriría en forma excepcional.

También explica que la estipulación de un plazo extintivo implicaría que las partes desean estar ligadas contractualmente solo hasta cierto momento y no más allá, lo que sería perfectamente posible (Abeliuk, 1971, pp.90-91). Inclusive da un ejemplo al respecto:

“el promitente vendedor necesita buscar financiamiento para la compra, mientras el promitente vendedor está en situación de otorgar de inmediato contrato definitivo; acepta darle al primero un plazo para obtener su préstamo, sin recibir nada en el intertanto, y es lógico que no desee esperar indefinidamente o tener que seguir un juicio declarativo para desligarse. Quiere, llegado un momento, poder disponer libremente de lo prometido, dejando de lado de pleno derecho la promesa celebrada” (Abeliuk, 1971, p. 90).

Según expresa Abeliuk, vencido el plazo, la obligación de otorgar el contrato definitivo se extingue de pleno derecho, sin que pueda exigirse judicialmente. Es más, asevera que el contrato expira al concluir el plazo (Abeliuk, 1971, p.66). Lo anterior se asemeja muchísimo a un pacto comisorio calificado, un tipo de condición resolutoria susceptible de extinguir el contrato de pleno derecho, habiéndose verificado la hipótesis de incumplimiento.

Con todo, si bien se revisará en el capítulo II, cabe prevenir que, para la jurisprudencia mayoritaria, el vencimiento del plazo extintivo no produce la extinción del contrato en su totalidad, sino que, sólo de la obligación principal de celebrar el contrato prometido. Asimismo, parte de la jurisprudencia entiende que no basta el vencimiento del plazo para que se produzca la extinción de dicha obligación, sino que es menester demandar la resolución del contrato.

Para Abeliuk, la estipulación de un plazo extintivo implicaría una renuncia a la acción de cumplimiento forzado, es decir a la facultad concedida por el N°2 del artículo 1553 del Código Civil, quedando solo la opción de reclamar la indemnización de perjuicios por infracción del contrato (Abeliuk, 1971, pp.90-91). Naturalmente, para que proceda la indemnización es indispensable que quien la exija haya estado llana al cumplimiento (Abeliuk, 1971, p.94).

En suma, Abeliuk sostiene la improcedencia absoluta de la acción de cumplimiento forzado, añadiendo que el ejercicio de esta acción, dentro del plazo extintivo, en ningún caso la haría viable (Abeliuk, 1971, p.93). Esta posición pareciera ser compartida por Jorge Baraona Gonzáles, quien asevera que, vencido el término extintivo en el contrato de promesa, ya no se podría cumplir con la obligación de celebrar el contrato definitivo (Baraona, 1997, p.516).

Abeliuk enfatiza que, la estipulación de plazos extintivos en ningún caso equivale a pactar una resolución ipso facto, que también extinguiría de pleno derecho el contrato. Al respecto, explica que en ésta última la actitud de las partes repercute ineludiblemente en la extinción (Abeliuk, 1971, pp.93-94).

Así, la resolución ipso facto implicaría un incumplimiento imputable, lo que permitiría discutir si efectivamente se produjo o no la extinción. En cambio, en el caso del plazo extintivo no existiría esta discusión, pues se tiene claridad que, con su llegada, se extingue de pleno derecho y permanentemente la obligación de otorgar el contrato definitivo.

Con todo, cabe prevenir que, modernamente, la doctrina ha entendido que la imputabilidad no es requisito de la resolución, sino que basta la existencia de un incumplimiento esencial (Vidal, 2009, p.225). En dicha línea, la diferenciación realizada por Abeliuk no parece tan evidente.

En contraposición, este autor no discute la procedencia de la acción de cumplimiento forzado en el caso de los plazos suspensivos. En consecuencia, afirma que la naturaleza del plazo determina la exigibilidad del contrato.

Considerando que los plazos extintivos en el contrato de promesa serían excepcionales, sostiene que, para entender que existe este tipo de plazo, las partes debiesen indicarlo expresa o indubitadamente (Abeliuk, 1971, p.95), como lo sería si acordaran *“que vencido (el plazo) ya no podrá exigirse el contrato prometido, o que este no podrá otorgarse más allá de tantos meses o tal fecha, etc.”* (Abeliuk, 1971, p.65). En consecuencia, por el solo hecho de estipular ciertos términos que para él son ambiguos como *“en”*; *“dentro de”*; *“a más tardar”*, *“en tal fecha”*, etc., sin que se indique expresamente la naturaleza del plazo, no se podría concluir que el plazo estipulado sea extintivo. Todavía más, el autor sostiene que, si bien determinar la naturaleza del plazo es una cuestión de hecho, ante la duda siempre debe interpretarse que es suspensivo (Abeliuk, 1971, p.95). Este último punto no ha sido realmente cuestionado hasta ahora y es compartido por autores más modernos como Hernán Corral (Corral, 2012, pp. 264-265), e Íñigo De la Maza (De la Maza, 2014, pp.84-87).

Revisada la postura de René Abeliuk, se expondrán algunas críticas, que resultan importantes. En definitiva, pienso que, si bien su obra es indudablemente un avance en pos de la libertad contractual, considerando que previamente se había sostenido la improcedencia del plazo extintivo en la promesa, su posición es muy restrictiva con este tipo de plazo.

Por un lado, este autor critica fuertemente a aquel sector de la doctrina que interpreta el artículo 1554 del Código Civil como restrictivo y prohibitivo, y afirma que, si bien dicha disposición legal limita la libertad contractual, no debiera perderse de vista que este principio sigue siendo la regla general en materia de contratos. En consecuencia, estos requisitos de excepción también debieran interpretarse restringidamente, sin extenderse a otros puntos que los efectivamente legislados. En esencia, más allá de lo expresamente legislado, debiese reinar nuevamente la autonomía privada y libertad contractual,

sin extender las restricciones a pretexto de una supuesta desconfianza legislativa (Abeliuk, 1971, pp.44-45).

Empero, al mismo tiempo, sostiene que la ley no se habría referido expresamente al plazo extintivo en la promesa (Abeliuk, 1971, pp.64-65), concluyendo que el plazo sería normalmente suspensivo, pues, sería el único legislado en términos generales.

Esto evidentemente importaría la inserción de un elemento externo a lo expresamente legislado con relación a la promesa, puesto que el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil solo apunta a que “*la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato*”. En ese sentido, pienso que la aptitud de fijar la época de celebración del contrato prometido puede ser cumplida tanto por un plazo suspensivo como extintivo. Por tanto, no habría ninguna razón de texto o legal para asumir, de plano, que los plazos de la promesa serían naturalmente suspensivos. Adicionalmente, tampoco se brinda alguna justificación relativa a la función de la promesa.

Debe desmitificarse la afirmación de Abeliuk en orden a que la definición de plazo del artículo 1494 del Código Civil se refiere al plazo suspensivo, interpretación que le permite sostener que el plazo de la promesa sería naturalmente suspensivo. En concreto, pienso que la definición legal de plazo es neutral en los términos de esta clasificación, pues tanto el plazo suspensivo como el extintivo son susceptibles de fijar la época de cumplimiento de la obligación. Esto se puede vislumbrar claramente en el caso del contrato de promesa, pues pactar un plazo extintivo importaría que la obligación principal deba cumplirse necesariamente dentro de un espacio de tiempo, extinguiéndose, en principio, con la llegada del día establecido como límite¹.

Por eso, concuerdo con Hernán Larraín cuando señala que, en la regulación de la promesa, el Código se habría alejado totalmente de divisiones entre plazos suspensivos y extintivos, pues sólo impone un plazo que fije la época de celebración del contrato prometido, y determinar si el plazo cumple con aquel requisito es una cuestión de hecho que debiese examinar y resolver la judicatura en cada caso particular (Larraín, 2010, p.579).

Adicionalmente, se destaca que la aplicación práctica de la postura de Abeliuk, en lo relativo a entender el plazo como suspensivo, salvo designación expresa o indubitable en contrario, da pie para que se realicen interpretaciones contraintuitivas y se deje de lado lo más relevante: la intención de las partes contratantes. Esto se visualiza especialmente en aquellas promesas, cuyos plazos se pactaron mediante expresiones lo suficientemente categóricas para entender que se pactó un plazo extintivo. En definitiva, existen expresiones que, atendiendo su tenor literal, dan a entender que sólo se podría

¹ Debe considerarse la tesis de la interrupción de la caducidad, que será abordada en la próxima sección.

cumplir hasta el vencimiento del término y no después. Algunos ejemplos ilustrativos podrían ser frases como “a más tardar”; “hasta”, “en un plazo no superior”, “en el/un plazo máximo de...”, etc.

La regla interpretativa del artículo 1560 del Código Civil prescribe que “*Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*”. No obstante, ello no significa que deba desatenderse la literalidad del contrato, puesto que la regla general es que las palabras sean fiel reflejo del pensamiento de las partes, y más aún si se utilizan términos claros (Meza, 2010, p.29).

Por tanto, es posible argumentar que lo que esta regla expresa es que debe interpretarse el contrato desde la literalidad del texto, salvo que la intención de las contratantes, siendo conocida claramente, difiera de la misma. En consecuencia, se asemejarían bastante los artículos 19 y 1560 del Código, pues el primero plantea que no debe desatenderse el tenor literal de la ley, si su sentido es claro (Coloma, 2016, pp.34-35).

En el mismo sentido se ha pronunciado la Corte Suprema, en las sentencias correspondientes a los roles N°1556-08, 8727-2009, 8690-2010, 3900-2011, 9263-2012, y 865-2018. Verbigracia, en el rol N°3900-2011, expresó lo siguiente en su considerando décimo cuarto:

“Que es obvio y, así se desprende de lo dispuesto en el artículo 1560 del Código Civil, que el primer aspecto básico a considerar es la especificación de lo pactado, esto es, el texto en que se plasma la convención; circunstancia que en el asunto sub lite no fue controvertida (...).

En este punto es propicio recordar que el artículo 1560 del Código Civil, que en el recurso se dice vulnerado, presupone que la prevalencia de la intención de los contratantes, por sobre lo literal de las cláusulas o términos de su acuerdo, queda supeditada a que aquélla se conozca “claramente” , es decir, de un modo palmario o manifiesto, descartando cualquier ambigüedad sobre el particular (...).”

Destaco que existen posiciones contrapuestas con respecto a la estipulación de plazos extintivos en el contrato de promesa, pues parte de la doctrina admite dicha posibilidad mientras otra la niega.

Si bien René Abeliuk realiza un aporte sustancial en la doctrina al afirmar la posibilidad de acordar plazos extintivos en la promesa, tiene una posición bastante sesgada en la interpretación de los plazos redactados mediante términos que se han considerado ambiguos. Hasta el momento nadie ha criticado su postura, pese a que su aplicación en la práctica puede conllevar contravenciones a la voluntad de las partes e inclusive una infracción al artículo 1560 del Código Civil.

Es más, la doctrina más contemporánea se ha limitado a repetir lo que ya ha sido dicho sobre esta materia, por lo que hace décadas que no existe ningún avance, encontrándonos frente a un punto muerto. En ese sentido, resulta llamativo que no existan esfuerzos más profundos para desmentir la afirmación que el plazo suspensivo sería la regla general en el contrato de promesa, dentro de aquella postura que sí acepta la procedencia del plazo extintivo.

Considerando la gran repercusión que tiene la discusión sobre el plazo extintivo en la promesa en la vida y negocios de las partes contratantes, resulta extraño que este tópico no haya sido explorado más en profundidad por la doctrina en las últimas décadas.

Adelantando algunas reflexiones relativas al capítulo II, pienso que el escaso desarrollo doctrinario en esta materia ha contribuido fuertemente al mantenimiento de la falta de uniformidad en la jurisprudencia. En efecto, debe considerarse que aún no se ha superado totalmente la visión de la imposibilidad de la estipulación de plazos extintivos en la promesa, aspecto que impide que se siga avanzando en el desarrollo y esclarecimiento de este tópico.

De hecho, en los juicios relativos a una promesa, cuyo plazo tiene atisbos de ser extintivo, frecuentemente una de las partes adopta la postura de la inadmisibilidad de este tipo de plazos en la promesa, si es que ello resulta conveniente para sus intereses. En dichos casos, la respuesta de los tribunales ha sido muy variable.

Considerando todo lo anterior, estimo curiosa la afirmación de Rodrigo Barcia Lehmann en orden a que, para la doctrina la regla general es que el plazo sea suspensivo, y excepcionalmente extintivo, mientras que la jurisprudencia adoptaría un criterio inverso: el plazo extintivo sería la regla general y supletoria en la promesa (Barcia, 2010, p.62). Tal como se podrá visualizar en el próximo capítulo, al menos a partir del análisis jurisprudencial realizado en el marco de esta investigación no pude verificar un escenario donde el plazo extintivo fuera la regla general. Por el contrario, existe poca uniformidad al respecto.

II. Reflexiones sobre la caducidad en el marco de la promesa.

Resulta relevante exponer algunas posturas doctrinarias sobre la caducidad, considerando que es usual que se asocie ésta con el efecto del plazo extintivo estipulado en la promesa. Lo anterior no ha sido pacífico en la doctrina. En consecuencia, reflexionaré si es correcto entender el efecto del plazo extintivo como caducidad.

Determinar si el efecto del plazo extintivo es o no un caso de caducidad resulta de especial relevancia, puesto que ello repercute en la viabilidad de la acción de cumplimiento forzado de la obligación de

celebrar el contrato prometido, tal como podrá observarse en los próximos capítulos. Adelantaré que parte de la jurisprudencia sostiene la posibilidad de interrumpir la caducidad, que se produciría con el vencimiento del plazo extintivo, aspecto que haría viable la referida acción, aun luego de concluido el término. De momento, cito las sentencias correspondientes a las fichas N°6, 13, 28, 39 y 53, que se pronuncian sobre este tópico, pues serán revisadas detalladamente en el próximo capítulo.

Para que se produzca la interrupción de la caducidad, es necesario: i) que se haya demandado el cumplimiento forzado de la obligación principal, o bien ii) que se hubieran realizado requerimientos extrajudiciales a la contraparte, con la finalidad de cumplir con dicha obligación, debiendo ambas hipótesis verificarse dentro del plazo extintivo. Verificándose alguna de estas premisas, la parte que hubiese estado llana a cumplir con la obligación de celebrar el contrato definitivo, podrá exigirle a su contraparte compulsivamente el cumplimiento de dicha obligación, luego de vencido el término. Esta posibilidad no ha sido aceptada por la doctrina hasta el momento.

Tal como se anticipó, la identificación del efecto extintivo de este tipo de plazos con la caducidad no es un punto uniforme en la doctrina, llegando a ser controvertida por algunos, como René Abeliuk.

En definitiva, este autor desestima la tesis de la caducidad, al estimar que se basa en la aplicación del artículo 49 del Código Civil, que distingue entre plazos fatales y no fatales. En ese sentido, explica que la pretensión de hacer aplicable el artículo 49 en esta materia importaría confundir el plazo fatal con el extintivo (Abeliuk, 1971, p.92). En el plazo fatal, se impone efectuar una actividad indispensable para el ejercicio o nacimiento de un derecho, pues de lo contrario, caduca el derecho que se debió ejercer dentro del plazo. En cambio, el plazo extintivo mira a la extinción de la obligación, independientemente de toda actividad de la parte acreedora.

Pienso que podría desvirtuarse esta diferenciación puesto que el plazo extintivo también podría interpretarse como un término pactado por las partes para exigir la celebración del contrato prometido.

Abeliuk agrega que, esta confusión derivaría de confundir la promesa bilateral con la unilateral y el contrato de opción, en que efectivamente hay un plazo para que la optante ejerza su facultad. Para el perfeccionamiento del contrato dicha parte deberá declarar su voluntad dentro del plazo señalado, y, por tanto, habría plazo fatal y caducidad si no lo realiza. Esto no se replicaría en la promesa bilateral, donde ambas partes tienen la calidad recíproca de acreedora y deudora (Abeliuk, 1971, p.92). Al respecto explicita que nadie diría que un arrendamiento ha caducado al cumplirse su plazo, sino que simplemente se habría extinguido por el vencimiento de éste (Abeliuk, 1971, p.92).

Antes de responder a la interrogante que se plantea con relación a lo argumentado por Abeliuk, haré una revisión del concepto de caducidad. Tal como explica Osvaldo Lagos Villarreal, la caducidad es un

concepto relativamente nuevo para el derecho privado, y encuentra su origen en la doctrina alemana de mediados del siglo XIX, donde se hizo un esfuerzo por explicar sistemáticamente el funcionamiento de los plazos de los que dependen la vigencia de los derechos (Lagos, 2005, p.82).

Uno de los primeros autores nacionales que se refirió a la caducidad fue Pedro Lira Urquieta, quien, en el año 1927, expuso sobre el desarrollo del concepto en la doctrina comparada. En su obra, se refiere a la importante sistematización realizada por el jurista alemán Alexander Grawein en el año 1880, quien señaló cinco casos en que el vencimiento de un plazo extingue un derecho: (i) la temporalidad, que se refiere a un derecho con vida limitada que lleva en sí mismo su extinción; (ii) la prescripción extintiva; (iii) la prescripción adquisitiva; (iv) los plazos presuntivos, donde el plazo no extingue derechos, pero su transcurso sirve para fundar la presunción de que ciertos derechos se han extinguido; y (v) los plazos preclusivos, donde el tiempo sirve de medida al plazo dentro del cual puede realizarse un acto con eficacia jurídica (Lira, 1927, pp. 597-598).

La clasificación de Grawein influyó en todo el derecho continental. No obstante, la adopción de la caducidad debió enfrentar las dificultades propias del reconocimiento de una figura nueva en cada sistema jurídico particular (Lagos, 2005, p.83).

Oswaldo Lagos Villareal intenta conceptualizar la caducidad y evaluar si es posible diferenciarla de otras figuras, como la prescripción y los plazos fatales o preclusivos. En ese sentido, afirma que la caducidad *stricto sensu* es la extinción que afecta a un derecho, que, por su naturaleza, tiene una duración determinada por el solo transcurso del tiempo fijado para su vigencia, sin necesidad de requerir un hecho externo a su existencia, y sin que influya la conducta de la persona que detente su titularidad. Agrega que el fundamento de la caducidad sería la necesidad de limitar la vida del derecho en pos de la certeza jurídica (Lagos, 2005, pp.83-85).

En cambio, en la prescripción, la extinción del derecho depende netamente del paso del tiempo, junto con la inactividad del titular. Por tanto, teóricamente, un derecho cuyo plazo de prescripción sea constantemente interrumpido podría durar de forma indefinida. Bajo esa perspectiva, es posible diferenciar claramente los conceptos de caducidad y prescripción (Lagos, 2005, p.83).

No obstante, a juicio del autor, resulta sumamente complejo diferenciar entre la caducidad y los plazos fatales, puesto que no existiría un fundamento diverso entre ambas figuras o sería sumamente difícil encontrarlo. Por dicho motivo, él afirma que la caducidad como concepto abarcaría tanto los plazos fatales como la caducidad *stricto sensu*, que ha sido referida previamente (Lagos, 2005, p.86).

René Abeliuk en su tratado de “*Las Obligaciones*”, también admite que la caducidad es una institución sumamente ligada a los plazos fatales, pues tendrían en común que, luego del vencimiento del plazo, ya

no podría ejecutarse el derecho respectivo válidamente. No obstante, la caducidad se diferenciaría de la prescripción extintiva en los siguientes aspectos: i) el fundamento de la caducidad sería el interés de la ley en estabilizar rápidamente una situación jurídica; (ii) la caducidad puede y debe ser declarada de oficio; (iii) la caducidad no supone generalmente la existencia de un vínculo jurídico entre partes; (iv) tampoco admite suspensión e interrupción; (v) y finalmente, a diferencia de la prescripción extintiva, no es la regla general (Abeliuk, 2009, p.1192).

Volviendo a la obra de Osvaldo Lagos, este autor destaca la inexistencia de una regulación sistemática de la caducidad en nuestra legislación, pues sólo se contempla en algunos casos concretos, tales como el artículo 49 del Código Civil, que contemplaría los plazos fatales. Asimismo, refiriéndose a la obra de Pedro Lira Urquieta, declara que el Código Civil chileno utiliza la expresión caducidad como sinónimo de extinción, lo que podría diferir del sentido doctrinario de la figura (Lagos, 2005, p.89). En concreto, da como ejemplos los artículos 769, 1044, y 2417, que contemplan la caducidad i) del usufructo sucesivo o alternativo por constituirse otro que tenga efecto; ii) del testamento militar por sobrevivir el testador/a a un plazo; y iii) de la hipoteca por adjudicarse el inmueble a otro/a comunero/a.

Ramón Domínguez Ávila coincide en que, si bien la legislación chilena no reglamenta la caducidad autónomamente, si contempla casos de ésta. En ellos, el plazo corre inexorablemente, sin que pueda ser detenido por actuación alguna, mientras no se ejerza el derecho o la facultad respectiva (Domínguez, 2009, p.125). En consecuencia, la única forma de conservar el derecho es ejercitándolo y si se deja de hacerlo, muere inexorablemente, sin que pueda prolongarse. Domínguez destaca que, pese a la omisión del Código de la caducidad como institución autónoma, sí contempló la noción de plazo fatal en el artículo 49, en aquellos supuestos en que un acto deba ejecutarse *en* o *dentro* de cierto plazo, de forma que sólo vale si se ejecuta antes de la medianoche en que termina el último día de dicho plazo (Domínguez, 2009, p.126). Es decir, para Domínguez, la caducidad también incluiría los plazos fatales.

En cuanto al concepto de caducidad, utilizaré el que brinda el Tribunal Supremo de España. Éste señala que *“hay caducidad o decadencia de un derecho cuando la ley o la voluntad de los particulares señalan un término fijo para el ejercicio de un derecho, de modo que, transcurrido el término, el interesado queda impedido para el ejercicio de la acción, atendiendo la caducidad sólo al hecho objetivo de la inactividad dentro del término de rigor prefijado”* (Domínguez, 2009, p.127). De esta definición se desprende que la caducidad puede tener tanto un origen legal como convencional.

A propósito de la caducidad convencional, Domínguez afirma que la mayoría de la doctrina aceptaría la caducidad convencional tratándose de derechos disponibles, y siempre que no se haga imposible el ejercicio del derecho, por establecerse un plazo muy breve (Domínguez, 2009, p.135). Explicita que,

quienes niegan esta posibilidad, de igual forma reconocen la posibilidad de fijar convencionalmente plazos fatales, pese a no calificar tales supuestos como caducidad propiamente tal, sino que entienden que opera simplemente un plazo extintivo, dando como ejemplo la estipulación de la necesidad de denunciar un siniestro en cierto plazo para reclamar un seguro. Esto último lleva al autor a afirmar que, en realidad, la extinción sería lo mismo que la caducidad, por lo que, salvo razones de “*extremada pureza terminológica*”, no se observa necesaria su diferenciación (Domínguez, 2009, p.135). Para este autor, los efectos del plazo extintivo y la caducidad son los mismos.

Estimo que la caducidad, al ser un concepto relativamente nuevo, no está definido en forma clara en la doctrina. Esto se ilustra en la discordancia entre las definiciones de Osvaldo Lagos y el Tribunal Supremo Español, citado por Ramón Domínguez.

En definitiva, el Tribunal Supremo de España sostiene que la caducidad se produciría en el supuesto de la inactividad dentro del término establecido (Domínguez, 2009, p.127).

En contraposición, Lagos estima que la caducidad, en principio, se produciría con el transcurso del tiempo fijado para la vigencia de un derecho, sin que se requiera un hecho externo para que se produzca (Lagos, 2005, pp.83-85). No obstante, él admite la dificultad que recae en diferenciar los plazos fatales de la caducidad, por lo que termina asegurando que la caducidad abarcaría este tipo de plazos. Igualmente, Abeliuk admite la estrecha relación entre la caducidad y los plazos fatales.

Por su parte, en los plazos fatales, el derecho únicamente caduca en el supuesto de inactividad de su titular dentro del lapso fijado. Es decir, la actividad dentro de plazo excluye la caducidad, lo que concuerda con la definición de caducidad del Tribunal Supremo de España. Considerando lo anterior, podría controvertirse la afirmación de Abeliuk en orden a que la caducidad no admitiría interrupción (Abeliuk, 2009, p.1192). Efectivamente, si los plazos fatales forman parte de la caducidad, entonces el efecto propio de la misma podría evitarse si se ejerce el derecho en cuestión dentro de plazo.

Igualmente, Ramón Domínguez es partidario de la caducidad convencional, y explica que las partes podrían pactar plazos fatales, que normalmente son entendidos como plazos extintivos. En dicha línea, afirma que la caducidad y la extinción serían lo mismo, sin que se observe necesaria diferenciarlas salvo por motivos de “*extremada pureza terminológica*” (Domínguez, 2009, p.135). Lo anterior es concordante con lo señalado por Lagos, en tanto el Código Civil chileno utilizaría en varias disposiciones el término caducidad como sinónimo de extinción (Lagos, 2005, p.89).

Concuerdo con Domínguez cuando asevera que los efectos del plazo extintivo y la caducidad son los mismos. Asimismo, si bien los plazos extintivos y fatales pueden conceptualizarse de forma diversa, pues atienden a criterios distintos de clasificación, cuesta encontrar diferencias sustanciales entre

ambos. También es posible desvirtuar la diferenciación que Abeliuk realiza entre plazos fatales y extintivos, puesto que el plazo extintivo también podría interpretarse como un término pactado por las partes para exigir la celebración del contrato prometido.

En consecuencia, no puede descartarse de plano que la actividad de las partes dentro del plazo extintivo pueda interrumpir la caducidad, tal como sostiene parte de la jurisprudencia. Lo anterior resulta de suma importancia en tanto haría viable la acción de cumplimiento forzado, aspecto que ha sido descartado por la doctrina hasta ahora.

Tal como se revisó en el acápite anterior, tanto Ramón Meza Barros como René Abeliuk descartan la viabilidad de esta acción, existiendo un plazo extintivo en la promesa, a pesar de tener posiciones contrapuestas en cuanto a la admisibilidad de este tipo de plazo. Es más, Abeliuk sostiene que el pacto de un plazo extintivo importaría la renuncia a este tipo de acción (Abeliuk, 1971, pp.90-91).

La revisión realizada del concepto de caducidad, permitirá indagar más profundamente en los próximos capítulos sobre la viabilidad de la acción de cumplimiento forzado de la obligación de celebrar el contrato prometido. En definitiva, no pienso que la actitud y conducta de las partes durante la vigencia del plazo extintivo sea irrelevante. En ese sentido, en el capítulo II expondré sobre la interrupción de la caducidad en la jurisprudencia, y luego, en el capítulo III, indagaré exhaustivamente sobre la viabilidad de las acciones que podría ejercer la parte diligente frente al incumplimiento de la contraria.

III. Fundamentos para convenir un plazo extintivo en el contrato de promesa.

Normalmente se arguye que la celebración de un contrato de promesa implica que, en el momento de concluirlo, las partes, por diversos motivos, no quieren, o bien, no pueden aún otorgar el contrato prometido deseado. De lo contrario, las partes celebrarían directamente este último contrato. Sin perjuicio de lo anterior, la motivación de celebrar una promesa radicaría en la necesidad actual de concretar rápidamente los negocios, unida a la pérdida de confianza en la mera palabra. En ese sentido, las partes interesadas buscarían asegurar la celebración del contrato definitivo, obligándose, por medio de una promesa, mientras se cumplen los trámites, diligencias o reúnen los antecedentes necesarios para la suscripción del contrato definitivo (Abeliuk, 1971, p.22).

El pacto de un plazo extintivo dentro del marco del requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil tiene como fundamento principal brindar de certeza jurídica a la relación contractual. En definitiva, ello se desprendería del efecto extintivo de la caducidad (Lagos, 2005, pp.83-85). Por tanto, las partes acuerdan este tipo de plazo para limitar en forma precisa la vida de la obligación principal de celebrar el contrato prometido.

Primeramente, expondré las principales modalidades que podrían acordar las partes junto al plazo extintivo, pues el requisito tercero del artículo 1554 permite su combinación.

- Las partes podrían pactar únicamente un plazo extintivo como forma de establecer la época de celebración del contrato prometido. En ese caso, acuerdan que el contrato prometido sólo podría celebrarse hasta una determinada fecha. El autor Íñigo de la Maza da el siguiente ejemplo: *“el contrato definitivo podrá pactarse hasta el 30 de marzo del próximo año”* (De la Maza, 2014, p.84).
- También podrían pactar un plazo suspensivo con un plazo extintivo de aplicación sucesiva. Verbigracia, si se conviene que *“el contrato definitivo se podrá celebrar a partir de 5 meses de celebrada la promesa, pero no después de 15 meses desde esta fecha”*, o que *“el contrato prometido se celebrará desde el 5 de marzo de 2023 hasta el 5 de octubre del mismo año”* (De la Maza, 2014, p.84).

René Abeliuk también menciona que las partes podrían combinar un plazo suspensivo con uno extintivo, y brinda el siguiente ejemplo: *“se conviene en que el contrato definitivo se otorgará después del transcurso de 6 meses, pero en ningún caso más allá de un año fecha. Los efectos de semejante estipulación son claros: la promesa no podrá exigirse antes de los 6 meses, ni tampoco después del año. Los 6 meses intermedios son la época fijada para cumplirla”* (Abeliuk, 1971, p.66).

- También podría pactarse una condición suspensiva junto con un plazo extintivo. De esta forma, si el plazo vence sin que se cumpla la condición, esta estaría fallida. A modo ilustrativo, las partes podrían pactar que *“el contrato definitivo deberá suscribirse siempre y cuando la promitente compradora alce los embargos que se encuentran sobre el inmueble, y en todo caso, a más tardar el 20 de julio de 2023”*.
- Por último, también es posible que las partes convengan una condición resolutoria, y adicionalmente un plazo extintivo. Un ejemplo al respecto podría ser el siguiente: *“la compraventa prometida podrá celebrarse hasta el 15 de febrero del año 2023. Sin embargo, si el inmueble es declarado monumento nacional por la autoridad competente en el intertanto, la promesa quedará sin efecto”*.

A continuación, esbozaré algunas motivaciones concretas que podrían tener las partes para pactar un plazo extintivo, pues se ha reflexionado muy poco al respecto en la doctrina.

Primeramente, pienso que pactar un plazo extintivo importaría la intención de establecer un límite temporal definido a la relación contractual en pos de la certeza jurídica. Lo anterior acota ciertamente la época para la celebración del contrato prometido.

Asimismo, se relaciona con la concreción rápida y eficiente de los negocios, puesto que, al existir un plazo de caducidad, se configura un incentivo especial para que las partes cumplan con su obligación de celebrar el contrato prometido dentro del intervalo de tiempo convenido para ello. En definitiva, deben desplegar su diligencia en el lapso acordado si es que quieren concretar el negocio convenido. Lo anterior se refuerza pensando en los obstáculos subyacentes en la viabilidad de la acción de cumplimiento forzado.

Por otro lado, en caso de incumplimiento (porque una de las partes no cumplió con su obligación de celebrar el contrato prometido dentro de plazo), habría menos costos asociados al negocio frustrado. En principio, vencido el plazo, no sería necesario seguir un juicio para poder desligarse del contrato, pues la extinción de la obligación de celebrar el contrato prometido operaría de pleno derecho. Si bien la doctrina lo entiende así, debe advertirse que parte de la jurisprudencia entiende que igualmente debe ejercerse la acción de resolución para que se produzca la extinción en cuestión.

En adición a lo anterior, hay razones fuertes de índole económica, que podrían motivar a las partes a estipular un plazo extintivo. Esto se observa especialmente en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles y de acciones.

El requisito cuarto que el artículo 1554 del Código Civil exige a la promesa prescribe: “*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*”. En dicha línea, en toda promesa de compraventa debería, al menos, indicarse cuál es la cosa que se vende/compra y su precio.

El elemento precio es especialmente relevante a este respecto, pues podría ser determinante para el pacto de un plazo extintivo en la promesa.

Desde la perspectiva de la promitente vendedora en una promesa de compraventa de inmuebles, ello podría ser una forma de asegurar, previsiblemente, un margen determinado de ganancias, lo que resulta evidente cuando el precio es pactado en pesos (en contraposición de medidas reajustables como la UF o la UTM). Efectivamente, cuando las partes pactan el precio de la compraventa futura, lo realizan según la situación actual del mercado (o bien, sobre la base de ciertas predicciones a partir de los antecedentes que poseen). Por tanto, desde un punto de vista económico, sería racional establecer un límite temporal a la relación contractual.

Por el contrario, estipular un plazo suspensivo podría ser demasiado riesgoso, pues la promitente compradora podría exigir la celebración de la compraventa prometida hasta los cinco años siguientes desde que la obligación se hizo exigible (plazo de prescripción ordinaria en vista del artículo 2515 del Código Civil), pagando el mismo precio. El escenario de precio pactado en pesos, sin reajustabilidad,

sería sumamente perjudicial para la promitente vendedora e importaría una pérdida económica importante.

Esto resulta evidente a la luz de las características propias del mercado de inmuebles chileno, pues la gran tendencia desde al menos una década es que el precio de viviendas vaya aumentando constantemente (CNN Chile, 2020). Asimismo, los cambios producidos por la inflación constituyen motivo suficiente para pactar un plazo extintivo.

Desde la perspectiva de la promitente compradora, también podría ser de interés pactar un plazo extintivo. Tendría la certeza de cuándo podría utilizar el inmueble para el fin que la llevó a contratar (por ejemplo, para vivir en él). De pactarse un plazo suspensivo, dicha certeza se diluiría considerablemente. Esto no es irrelevante, pues es común que la promitente compradora deba pagar rentas de arrendamiento mientras no se celebre la compraventa prometida, gasto que podría aumentar sustancialmente de haberse pactado un plazo suspensivo.

Por importante, debe considerarse que, si se pretende comprar con crédito hipotecario, entonces resultaría ventajoso pactar un plazo extintivo considerando la predictibilidad y mayor certeza de la tasa de interés aplicable por el banco. De lo contrario, subyacería el riesgo de una eventual alza de esta.

Aunque el contrato de promesa de compraventa de inmuebles constituye el paradigma en estas materias, ello no significa que este sea el único tipo de promesa en que resulte ventajoso estipular un plazo extintivo.

Para ejemplificar aquello me referiré brevemente al caso del contrato de promesa de compraventa de acciones. En definitiva, en este tipo de contratos también subsiste una lógica económica muy fuerte que aconseja convenir plazos extintivos.

En materia de acciones el plazo resulta de suma relevancia para ambas partes, puesto que el mercado es sumamente dinámico y cambiante. Asimismo, las acciones constituyen, por su naturaleza, instrumentos de renta variable, pues pueden acarrear tanto eventuales ganancias como pérdidas, y son volátiles. Por dicho motivo, al celebrar la promesa las partes deben calcular o predecir con los datos actualmente disponibles las ganancias y pérdidas de la operación. Esto denota en forma evidente la relevancia de establecer plazos cortos, que configuren un límite. De lo contrario, se correría un riesgo demasiado grande, lo que inclusive podría llevar a una de las partes a la ruina.

Por lo anterior, el plazo extintivo hace especial sentido en los contratos de promesa de compraventa de acciones.

Se suele argüir en la doctrina que las partes celebran contratos de promesa, en vista de la existencia de un obstáculo, que impediría a una o a ambas partes el otorgamiento del contrato querido, verbigracia, una prohibición o un embargo que deba alzarse, necesidades de financiamiento, etc. (Abeliuk, 1971, pp.22-23). Bajo este escenario, también es razonable que las partes deseen pactar plazos extintivos para limitar temporalmente la remoción del obstáculo en cuestión. En dicho sentido, sería de especial utilidad pactar una condición suspensiva que se refiera a la remoción del obstáculo, junto con un plazo extintivo que sirva como límite para esta.

CAPÍTULO II: EL PLAZO EXTINTIVO EN LA JURISPRUDENCIA

Debe considerarse que el tratamiento doctrinal al plazo extintivo en la promesa ha sido escaso. Incluso dentro del sector que admite la posibilidad de estipularlo, se ha adoptado una visión restringida, pues se ha sostenido que este sería la excepción a la regla general del plazo suspensivo. En consecuencia, sólo podría entenderse que existe un plazo extintivo cuando las partes lo pactaron expresamente, o en forma indubitada, sin que se pueda inferir a partir de “términos ambiguos”².

En este capítulo se expondrán los hallazgos jurisprudenciales respecto de diversas interrogantes planteadas en relación al plazo extintivo en la promesa. Las preguntas que han guiado esta investigación corresponden a las siguientes:

- I. Primeramente, surgió la duda de si la jurisprudencia ha aceptado la posibilidad de pactar plazos extintivos en la promesa, pues es el punto de partida para explorar otros tópicos interesantes.
- II. Luego, se buscó responder cómo los tribunales han interpretado la naturaleza del plazo a partir de los términos que han sido considerado ambiguos por la doctrina, y a falta de una designación expresa de su naturaleza.
- III. En tercer lugar, se exploró la viabilidad de ejercer una acción ejecutiva de cumplimiento de contrato existiendo un plazo estipulado en “términos ambiguos”.
- IV. En cuarto lugar, se analizó cómo los tribunales han entendido que opera el plazo extintivo una vez vencido: si la extinción se produce de pleno derecho o requiere de una declaración judicial.
- V. Por último, se examinó qué ocurre con las obligaciones accesorias, especialmente con la cláusula penal, una vez vencido el plazo extintivo.

La metodología empleada para este análisis fue una búsqueda en tres plataformas electrónicas de jurisprudencia (VLEX, Westlaw Chile, y la base jurisprudencial del Poder Judicial), a partir de palabras claves para el tópico en cuestión (por ejemplo: plazo extintivo; contrato de promesa; artículo 1554 N°3 del Código Civil). En dicha búsqueda, se formó una muestra de 77 sentencias, que datan desde la década de los setenta del siglo pasado hasta el presente.

² Se utiliza la expresión “términos ambiguos” entre comillas (“...”) a lo largo de este trabajo únicamente para reflejar lo que opina parte de la doctrina, pues no pienso que sean intrínsecamente ambiguos.

La mayoría de las sentencias emanan de tribunales superiores de justicia (de la Corte Suprema y Cortes de Apelaciones). No obstante, también se analizó un fallo emanado de un tribunal arbitral y cuatro de tribunales de primera instancia.

Si bien la totalidad de los fallos versan sobre contratos de promesa, la inmensa mayoría son de compraventa (73 fallos), y específicamente, de inmuebles (68 fallos). Las restantes, son de cesión de derechos (2 fallos) y subarrendamiento (2 fallos).

A continuación, se expondrán los resultados obtenidos, y al final del capítulo se exhibirán las conclusiones generales del análisis jurisprudencial.

I. La posibilidad de estipular un plazo extintivo.

Del estudio de las 77 sentencias fue posible apreciar el siguiente escenario:

- 66 de ellas aceptaron la posibilidad de pactar un plazo extintivo en el contrato de promesa mientras que 11 fallos negaron tajantemente dicha posibilidad³.
- 9 fallos⁴ no se pronunciaron expresamente sobre este tópico. Sin perjuicio de lo anterior, se consideró que implícitamente estaban admitiendo la posibilidad de que existieran plazos extintivos en la promesa, puesto que, o (i) se declaró que el plazo era suspensivo por la redacción del contrato, o (ii) se declaró inadmisibile el recurso de casación (habiéndose establecido previamente en la causa que el plazo era extintivo), o (iii) se rechazaron recursos de casación en el fondo fundándose en que determinar la naturaleza del plazo, sea extintiva o suspensiva, es un aspecto de hecho que escapaba del control de casación, o (iv) se invalidó o enmendó la sentencia por haber omitido la declaración de la resolución del contrato, y no por haber interpretado el plazo como extintivo.

En dicha línea se interpretó que, si la Corte hubiese estimado contrario a derecho establecer plazos extintivos en la promesa, (i) lo habría explicitado sin establecer que la naturaleza suspensiva se derivaba de la redacción del contrato; (ii) habría anulado la sentencia; (iii) no habría declarado que el tribunal de alzada se encontraba facultado para determinar la naturaleza del plazo; o (iv) habría explicitado como motivo de nulidad o enmienda del fallo la interpretación del plazo como extintivo.

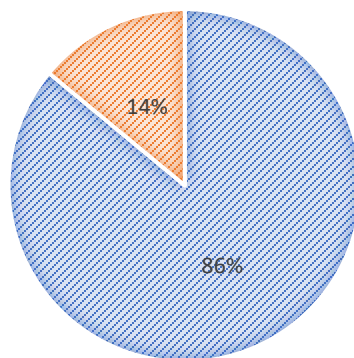
Esta información se muestra en los siguientes gráficos:

³ Estos fallos corresponden a las fichas N°1, 2, 3, 5, 13, 27, 29, 49, 57, 58 y 76.

⁴ Fichas N°7, 12, 17, 34, 44, 50, 56, 59 y 61.

SENTENCIAS SEGÚN SI ACEPTAN LA ESTIPULACIÓN DE PLAZOS EXTINTIVOS EN LA PROMESA

■ Sí lo aceptan ■ No lo aceptan



Al examinar el grupo de sentencias que aceptaron la posibilidad de establecer un plazo extintivo en el contrato de promesa, es posible constatar lo siguiente:

- 1 data de la década de 1970; 1 corresponde a la década de 1980; dos pertenecen a la década de 1990; 11 datan de la década de 2000; 38 corresponden a la década de 2010; y 13 datan de lo que va de la presente década.
- 27 fueron dictados por la Corte Suprema, y 34 por de Cortes de Apelaciones, 4 por de tribunales de primera instancia, y uno por un tribunal arbitral.
- 23 fallos⁵ interpretaron en el caso concreto que el plazo era suspensivo. Esto equivale al 34,84% de las sentencias de este grupo.

Por el contrario, al analizar el grupo de sentencias que negaron dicha posibilidad, se puede verificar que:

- 4 son de la década de 1970, 1 de la década del 2000, 5 de la década del 2010, y por último 1 de la presente década.
- 5 emanan de la Corte Suprema y 6 de Cortes de Apelaciones.

A la luz de la totalidad de los fallos estudiados se llegó a las siguientes conclusiones:

⁵ Véanse fichas N°4, 7, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 26, 35, 37, 38, 45, 47, 52, 54, 63, 69, 70, 71, y 72.

En primer lugar, que ha existido una evolución jurisprudencial evidente en orden a aceptar la fijación de plazos extintivos en el contrato de promesa. Sin embargo, es necesario realizar dos prevenciones al respecto:

- i. Esta tendencia no está totalmente consolidada. Efectivamente, la discusión aún está lejos de haber sido íntegramente zanjada por la jurisprudencia, pues existen fallos recientes que argumentan que solo el plazo suspensivo cumpliría con el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil. Para ilustrar lo anterior, cito los fallos correspondientes a las fichas N°57, 58, y 76, emanados de las Cortes de Apelaciones de La Serena, San Miguel y Rancagua, roles 829-2018, 1968-2018, 1276-2022, que datan de los años 2018, 2019 y 2023 respectivamente.
- ii. La segunda observación se enmarca dentro del grupo de sentencias que, aceptando los plazos extintivos en la promesa, interpretaron el plazo en cuestión como suspensivo. En concreto, uno de los argumentos más usados consistía en estimar que el plazo era suspensivo por regla general y sólo podía considerarse extintivo cuando las partes muy claramente manifestaban su voluntad en ese sentido, o cuando lo pactaban expresamente. Es decir, seguían la postura de René Abeliuk. Resulta interesante mencionar que este autor pronunció cuatro de las sentencias estudiadas⁶.

No todas las sentencias que interpretaron que el plazo en cuestión era suspensivo fundaron su decisión en esta postura. En varios casos se hizo un análisis exhaustivo para dilucidar la intención de las partes contratantes, recurriendo al comportamiento de las mismas, la naturaleza del negocio que representaba el contrato, u otros elementos, tal como se expondrá en la próxima sección.

Dentro del grupo de fallos que estimaron concretamente que el plazo era extintivo, se observó que los tribunales le dieron gran relevancia a la redacción de los contratos para llegar a dicha conclusión. En esencia, fue el uso del lenguaje, por sí o en conjunto con otros elementos, tales como la naturaleza del negocio, la conducta de las partes, la existencia de prórrogas, etc., el aspecto clave que logró fundar la convicción en el tribunal que las partes habían querido pactar este tipo de plazo. En consecuencia, cobraron protagonismo los términos que han sido considerados ambiguos por la doctrina, lo que se observará con mayor detenimiento en el próximo acápite.

Resulta ilustrativo exponer que las razones brindadas por los tribunales para sostener la inadmisibilidad de los plazos extintivos en el contrato de promesa se corresponden íntegramente con aquellas

⁶ Estas corresponden a las fichas N°12, 16, 17, y 18.

esgrimidas por el sector de la doctrina que defiende esta posición. En esencia, se sostiene que, de aceptarse esta posibilidad, dentro del plazo no se podría exigir compulsivamente la celebración del contrato prometido porque la contraparte podría aducir que aun dispone de tiempo para cumplir; y porque vencido el término, el derecho para reclamar se habría extinguido. Este razonamiento se ve especialmente reflejado en el fallo de la Corte Suprema correspondiente al rol 2800-2012 (ficha N°29), donde se citó a Arturo Alessandri Rodríguez y a Ramón Meza Barros.

II. Interpretación de los denominados “términos ambiguos”.

Si bien no podría brindarse una lista taxativa de las expresiones consideradas ambiguas, las más usuales en los contratos de promesa corresponden a las siguientes: “a más tardar”, “dentro de”; “hasta”; “en un plazo no superior a”; “el plazo no excederá en ningún caso de...”; “en el plazo máximo de”; “en”; “de”; “en tal fecha”, la fijación de un día en específico, entre otros.

A continuación, se exhibirán los razonamientos de los tribunales, según cada una de estas expresiones:

a. “A más tardar”.

Según la Real Academia Española, la expresión “a más tardar” es un adverbio que sirve “para señalar el plazo máximo en que ha de suceder algo” (Real Academia Española, 2014). En ese sentido, se estima que es una de las expresiones más distintivas para entender pactado un plazo extintivo, lo que se refleja en la jurisprudencia. No obstante, también hay quienes opinan que esta expresión solo denotaría el tiempo en que las partes estarían en situación de cumplir voluntariamente las obligaciones contraídas (Larraín, 2010, p. 579-580).

De las 21 sentencias, cuyas promesas utilizaron la expresión “a más tardar” para designar el plazo⁷, 13 establecieron que dicho plazo era extintivo⁸. En la interpretación, se basaron principalmente en la literalidad de la expresión, aspecto que ilustra la relevancia del uso del lenguaje. Por ejemplo, la Corte de Apelaciones de Chillán en su fallo rol 183-2017 (ficha N°55) expresó que:

“la primera conclusión que se infiere de esta cláusula y que no merece dudas es que las partes fijaron un plazo expreso y preciso para el cumplimiento de lo prometido: a más tardar el día treinta de mayo del año dos mil quince o dentro del plazo de prórroga que las partes convenga por escritura pública. En suma, es un plazo extintivo. La frase “a más tardar” que antecede a la fecha, en concepto de estos sentenciadores, no tiene otra significación que reforzar la estipulación de que no se esperaría más tiempo que el fijado para la celebración de la compraventa definitiva”.

⁷ Fichas N°5, 6, 10, 12, 16, 18, 21, 23, 26, 31, 32, 34, 36, 40, 49, 52, 53, 55, 56, 62, y 75.

⁸ Fichas N°6, 10, 12, 21, 31, 32, 34, 36, 53, 55, 56, 62, y 75.

En otros casos, se consideraron adicionalmente otros elementos, tales como el comportamiento de las partes, dentro y fuera del plazo; el que las partes hubiesen previsto la posibilidad de establecer prórrogas; la explicitación que, transcurrido el plazo, se extinguirían todos los derechos y obligaciones derivados del contrato; y la fijación de condiciones suspensivas.

En siete ocasiones el plazo extintivo que habían pactado las partes acompañaba a una o más condiciones suspensivas⁹. A partir de estos casos, se observó que los tribunales consideraron que el plazo extintivo era de gran utilidad, pues servía de un límite fijo y concreto dentro del cual debían necesariamente verificarse las condiciones suspensivas, que, por su naturaleza, son hechos futuros e inciertos.

Específicamente, la sentencia de la Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerca de fecha 19 de septiembre de 1981 (ficha N°6) interpretó el plazo como extintivo a la luz de tres elementos: (i) el uso del lenguaje, al disponerse que el contrato prometido se celebraría a más tardar en la fecha fijada; (ii) la posibilidad de prorrogar el plazo; y (iii) finalmente, el establecimiento de una condición suspensiva, que debía cumplirse en el interior del plazo.

Una sentencia que da cuenta de la relevancia del comportamiento de las partes como elemento interpretativo de la naturaleza del plazo es la correspondiente al 20° Juzgado Civil de Santiago, rol C-1216-2015 (ficha N°53). El caso versaba sobre una promesa de compraventa de un departamento, estacionamiento y bodega de un edificio ubicado en Las Condes, constando que el promitente comprador pretendía adquirir los inmuebles con fines habitacionales. Sin embargo, la compraventa definitiva no se celebró dentro del plazo fijado. Un año después, la promitente vendedora enajenó el inmueble, y el promitente comprador la demandó, solicitando una indemnización de perjuicios.

El tribunal rechazó la demanda, adhiriendo a la tesis de la demandada en orden a que las partes habían pactado un plazo extintivo. En definitiva, alegó que no obtuvo más noticias del promitente comprador luego de firmada la promesa, por lo que entendió que ambas habían dado por caducada la misma, una vez vencido el plazo. Además, resultó determinante que, al poner en venta el departamento nuevamente, el promitente comprador hubiese concurrido y realizado una nueva oferta, pues a raíz de aquello, se interpretó que dio por caducada la promesa. De lo contrario, habría insistido con la firma del contrato prometido, sin realizar una nueva oferta. Asimismo, ninguna de las partes acreditó haber estado llana a cumplir con el contrato.

⁹ Fichas N°6, 21, 31, 32, 36, 55 y 62.

En contraposición a este grupo de sentencias, 6 fallos interpretaron que el plazo de las promesas en cuestión era suspensivo¹⁰. Empero, dos de estos fallos eran de la postura de la inadmisibilidad de los plazos extintivos en la promesa¹¹. En consecuencia, en ellos no se realizó interpretación alguna tendiente a revelar cuál habría sido la intención de las partes, pues determinaron la naturaleza del plazo a partir de la adopción de una postura doctrinaria determinada. En ese sentido, estimaron que no era lógico acordar un plazo extintivo en la promesa, pues dicha estipulación carecería de objeto y efectos jurídicos. Igualmente, esgrimieron el argumento de Meza Barros en orden a que, si el plazo fuese extintivo, entonces nunca podría exigirse el cumplimiento del contrato.

En contraste, otra sentencia, pronunciada por la Corte Suprema en el rol 3586-2003 (ficha N°16), llegó a la conclusión de que el plazo era suspensivo, pese a la redacción del contrato, en virtud de la conducta de las partes luego de vencido el término. En el caso, el promitente comprador había realizado abonos al saldo de precio con posterioridad al vencimiento del plazo. Por tanto, era verosímil interpretar que, aún en ese momento, las partes tenían la intención de perseverar en el contrato. En la misma línea se pronunció la Corte de Apelaciones de Concepción en la sentencia correspondiente al rol 64-2011 (ficha N°26), que además fundamentó en virtud de la regla de interpretación establecida en artículo 1564 inciso 3° del Código Civil. Esta norma dispone que las cláusulas de un contrato podrán interpretarse “*por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra*”.

Debe prevenirse que dos fallos no pudieron clasificarse en ninguno de los grupos analizados. Uno corresponde a la sentencia de la ficha N°23, que rechazó una demanda ejecutiva aduciendo que debía determinarse previamente la naturaleza del plazo en un juicio ordinario, por lo que será revisada en la próxima sección que versa sobre el juicio ejecutivo y los “*términos ambiguos*”.

La otra sentencia fue aquella emanada del 3° Juzgado Civil de Concepción, en el rol C-4072-2012 (ficha N°40), a la que nos referiremos para terminar este acápite. En este caso, el tribunal estimó que la promesa en cuestión incumplía el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil, por lo que declaró la nulidad del contrato **de oficio**, de conformidad con el artículo 1683 del Código Civil. Razonó en orden a que las partes habrían supeditado la exigibilidad de la obligación de celebrar la compraventa prometida, primero a un plazo extintivo al establecer que “*la compraventa prometida se celebrará a más tardar el día 30 de abril de 2012*”. No obstante, se habían pactado tres condiciones suspensivas, y fijando expresamente que el plazo pactado era “*suspensivo y no resolutivo*”.

¹⁰ Fichas N°5, 16, 18, 26, 49, y 52.

¹¹ Fichas N°5 y 49.

Una de las condiciones consistía en que los títulos estuviesen debidamente inscritos a nombre de la promitente vendedora, libre de gravámenes o prohibiciones. Al respecto, la promitente vendedora se obligó a entregarle a la contraparte una serie de antecedentes dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la promesa, y acordaron que en caso de formularse reparos a los títulos de los inmuebles o antecedentes legales por la promitente compradora el plazo referido se suspendería por el número de días que fuese necesario hasta que fuera subsanado el reparo. En ese sentido, el tribunal estimó que era una condición indeterminada, sin que se hubiese fijado plazo dentro del cual debía cumplirse. Adicionalmente, concluyó que las condiciones eran meramente potestativas, pues la promitente compradora podía renunciar a todas o cualquiera de ellas a su arbitrio.

En definitiva, el tribunal determinó que las partes no habían fijado la época de celebración del contrato definitivo al tenor de la regla tercera que prescribe el artículo 1554 del Código Civil, declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa.

Resulta destacable que el tribunal entendió en un primer momento que el término acordado por las partes era extintivo a partir de la redacción del contrato. En adición, la sanción de nulidad absoluta por no haberse fijado la época de celebración del contrato prometido revela la importancia y utilidad que tienen los plazos extintivos para fijar un límite temporal concreto para que se verifiquen las condiciones pactadas por las partes.

b. “Dentro de”.

Atendiendo el tenor literal de esta expresión, pareciera inclinarse más a un plazo extintivo, sin perjuicio de ser menos concluyente que la anterior. Efectivamente, la Real Academia Española expresa que es una preposición “*para indicar el término de un período de tiempo visto desde la perspectiva del presente*”, o bien que significa “*en el interior de un espacio real o imaginario*” (Real Academia Española, 2014). De igual forma pareciera entenderlo la ley, tal como se constata en la primera parte del artículo 49 del Código Civil (que contempla los plazos fatales), en tanto prescribe: “*Cuando se dice que un acto debe ejecutarse en o dentro de cierto plazo se entenderá que vale si se ejecuta antes de la medianoche en que termina el último día del plazo*”. Por tanto, indicaría que el contrato se debe cumplir al interior de un espacio de tiempo, y no después. En contraposición, también podría entenderse como el tiempo de ejecución voluntaria del contrato, existiendo fallos que respaldan ambas posiciones.

Concretamente, fueron 20 sentencias las que se pronunciaron respecto a contratos de promesa que contenían la expresión “*dentro de*” para fijar el plazo¹². Las posturas se encuentran divididas, aunque

¹² Fichas N°8, 11, 14, 15, 17, 24, 31, 32, 35, 41, 42, 45, 48, 50, 55, 57, 59, 68, 71, y 73.

con una leve inclinación hacia el plazo suspensivo. En efecto, mientras 9 fallos estimaron que se trataba de un plazo extintivo¹³, 11 determinaron que su naturaleza era suspensiva¹⁴.

Debe sopesarse que, dentro del grupo de sentencias que interpretaron el plazo como suspensivo, 2 de ellas no admitían la estipulación de plazos extintivos en la promesa (fichas N°15 y 57) y una de ellas realizó dicha interpretación, puesto que las partes pactaron expresamente que el plazo no era extintivo (ficha N°71).

Resulta interesante considerar que la Corte de Apelaciones de Valdivia (en el rol 989-2014, ficha N°41) y la Corte Suprema (en el rol 1475-2015, ficha N°45) llegaron a conclusiones contradictorias respecto del plazo de una misma promesa de compraventa de un inmueble. En la promesa se establecía que el contrato definitivo se celebraría “*dentro del plazo de 2 años*”, y mientras la Corte de Apelaciones concluyó que se trataba de un plazo extintivo a raíz del uso del lenguaje, la Corte Suprema consideró que la expresión “*dentro de*” debía entenderse como el tiempo de la ejecución voluntaria del contrato, pues de lo contrario antes de su transcurso no podría exigirse compulsivamente.

En el caso correspondiente a la ficha N°17, resulta destacable que el tribunal de primera instancia interpretara la naturaleza del plazo adoptando plenamente la posición de Abeliuk; Sostuvo que para entender que el plazo de la promesa era extintivo, las partes debían haberlo pactado expresamente, o en forma indubitable, sin que fuese suficiente emplear las expresiones corrientes en los contratos de promesa, tales como “*de*”, “*dentro de*”, “*en*”, *etc.*, ni la fijación de un día determinado para la celebración del contrato prometido. También explicitó que el plazo al que se refiere el artículo 1554 del Código Civil sería suspensivo por regla general. Adicionalmente, consideró relevante el comportamiento de las partes para interpretar el plazo como suspensivo, pues la promitente vendedora habría entregado inmediatamente la tenencia material del inmueble objeto de la futura compraventa, y también habría aceptado que se difiriera el pago a una época posterior a la celebración del contrato prometido. Esta interpretación no fue alterada por la Corte de Apelaciones ni la Corte Suprema al conocer de los recursos correspondientes.

En la sentencia de la Corte de Apelaciones de Talca (ficha N°14) se observó un criterio curioso de interpretación. En esencia, la Corte acogió un recurso de queja en contra de un árbitro arbitrador que había declarado la caducidad de una promesa de compraventa de un inmueble, rechazando una demanda de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, y una reconvenición de resolución de contrato con indemnización de perjuicios. Al respecto, la Corte sostuvo que dicha declaración

¹³ Fichas N°8, 24, 31, 32, 41, 42, 55, 68 y 73.

¹⁴ Fichas N°11, 14, 15, 17, 35, 45, 48, 50, 57, 59, y 71.

pugnaba con lo obrado por el árbitro en calidad de mandatario de las partes, pues, con posterioridad al vencimiento del plazo, había requerido la inscripción de una prohibición de enajenar y gravar el inmueble objeto de la compraventa prometida. Por tanto, concluyó que, para el árbitro, la promesa se encontraba vigente en ese momento. Asimismo, enfatizó que había sido él quien redactó la promesa.

Igualmente, la existencia de condiciones es un elemento utilizado por la jurisprudencia para interpretar la naturaleza del plazo (vi), aspecto que se observó en 4 sentencias¹⁵.

Llamó especialmente el caso caratulado “*Shopping Center S.A Cencosud con Satel Inversiones Inmobiliarias S.A*”, conocido por la Corte de Apelaciones de Santiago y luego por la Corte Suprema en (fichas N°48 y 50, roles 6928-2015 y 27633-2016 respectivamente), que versaba sobre una promesa de subarrendamiento. En la promesa se pactó que:

“el contrato de subarrendamiento deberá suscribirse dentro del plazo no extintivo que vence el 31 de diciembre de 2006, sujeto a que en dicho plazo Cencosud Shopping Center SA, hubiere obtenido de la Dirección de Obras de la Municipalidad de las Condes: a) la modificación del coeficiente de ocupación de suelo de un 0,3 a un 0,39, y b) la modificación del coeficiente de constructibilidad de un 2,0 a un 3,9”.

No obstante, en 2008 Cencosud comunicó a su contraparte su intención de renunciar a la condición, y posteriormente demandó el cumplimiento forzado del contrato más indemnización de perjuicios.

La demanda fue rechazada por el tribunal de primera instancia, que argumentó, entre otras cosas, que las condiciones se encontraban fallidas por no haberse cumplido dentro de plazo. Explicitó que, si bien el plazo no era extintivo según la convención, tampoco podría haber una obligación cuyo cumplimiento dependiera exclusivamente de la deudora, y en dicho sentido, decidir si la cumplía o no, aun largamente expirado el plazo para ello. La demandante apeló la sentencia, argumentando que se había interpretado erróneamente el contrato, pues se habría concluido la existencia de un “*plazo extintivo o fatal*” para el cumplimiento de las condiciones, lo que contravendría el tenor literal del contrato. La Corte de Apelaciones de Santiago rechazó el recurso de apelación y confirmó lo resuelto. En contra de esta última resolución, Cencosud interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo, y ambos fueron declarados inadmisibles por la Corte Suprema.

Finalmente, es menester destacar especialmente el caso conocido por la Corte Suprema en el rol 22974-2019 en sede de casación en el fondo (ficha N°68). El caso versaba sobre un contrato de promesa de compraventa de un inmueble ubicado en Vitacura, habiéndose estipulado que “*el contrato*

¹⁵ Fichas N°31, 48, 50, y 73.

prometido se celebrará dentro del plazo de seis meses a contar de esta fecha”, y por el precio de \$200.000.000 (pactado en pesos), contemplándose además una cláusula penal en caso de incumplimiento dentro del término acordado. En concreto, el promitente comprador demandó a las promitentes vendedoras en juicio ejecutivo de obligación de hacer, con la finalidad de que se otorgara la escritura definitiva de compraventa.

Por su parte, la defensa de las ejecutadas consistió en argumentar que el plazo era extintivo por varias razones:

En primer lugar, dada su redacción, pues la expresión “*dentro de*” debía interpretarse como en el interior del espacio de tiempo referido (i). En segundo lugar, los términos de la cláusula penal recalcan la importancia de cumplir dentro del plazo previsto (ii). En tercer lugar, que el precio estuviese pactado en pesos, y sin reajustes, concordaba con la existencia de un plazo extintivo. De interpretarse lo contrario, se provocaría a las promitentes vendedoras una notable disminución al poder adquisitivo del importe del precio (iii). Por último, se esgrimió que la dueña principal del inmueble era de avanzada edad, pues en el año 2020 tenía 91 años de edad (iv). En esencia, todos los factores mencionados previamente permitían interpretar que la intención de las partes contratantes había sido fijar un plazo extintivo. Adicionalmente, se esgrimió que la parte demandante no había cumplido con sus obligaciones dentro del plazo, y que tampoco habría estado llana a hacerlo (v).

Finalmente, el tribunal de primera instancia rechazó la demanda ejecutiva al estimar que la promesa contenía plazo extintivo vencido, y la Corte de Apelaciones de Santiago confirmó el fallo. Por su parte, la Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo deducido por la parte ejecutante, quien estimaba errado que se hubiese entendido que el plazo de la promesa era extintivo y no suspensivo.

Este caso revela una gran riqueza de elementos para interpretar la naturaleza del plazo, que ilustrarían la intención de las partes, así como la función y utilidad que cumpliría esta modalidad para las mismas.

En ese sentido, resulta importante analizar la naturaleza del negocio que las partes pretenden emprender a partir de la promesa (verbigracia, este caso versaba sobre una promesa de compraventa de un inmueble que servía de vivienda).

Si bien el lenguaje del contrato es un elemento revelador de la intención de las partes (i), también lo son el resto de las cláusulas contractuales (ii). Asimismo, la forma en que se pacta el precio resulta fundamental para dilucidar la naturaleza del plazo (iii), puesto que, desde una lógica de racionalidad económica, sería sumamente perjudicial para la promitente vendedora acordar que un precio pactado en pesos y sin reajustabilidad existiendo un plazo suspensivo. Por tanto, constituye un elemento especialmente poderoso para que el tribunal interprete que el plazo es extintivo.

Efectivamente, si la promitente compradora pudiese exigir la celebración del contrato definitivo hasta los cinco años siguientes desde que la obligación se hizo exigible (plazo de prescripción extintiva ordinaria según el artículo 2515 del Código Civil), pagando el mismo precio, ello implicaría una pérdida económica importante para la promitente vendedora. En definitiva, deben considerarse varios factores relevantes al respecto.

Primeramente, el mercado de inmuebles chileno presenta características propias, destacando alzas de precios importantes y sostenidas a lo largo del tiempo. Al respecto, un estudio realizado por GFK Adimark el año 2020 detectó que, en la región metropolitana, el precio de viviendas ha aumentado en un 115% durante la última década (CNN Chile, 2020). Es decir, los precios se han más que duplicado. A pesar de las crisis que ha vivido el país durante los últimos años (específicamente desde 2019), los precios siguieron incrementándose, aspecto que llama profundamente la atención. Inclusive, durante la pandemia los precios de los inmuebles presentaron alzas importantes, aspecto que se intensificó el año 2021 en comparación al 2020 (El Mostrador, 2021). Recién desde el año 2022 los precios de las viviendas experimentaron bajas. En concreto, la mayor caída de precios corresponde a un -11.9%, que se presentó en las viviendas usadas durante el último trimestre de 2022. Pese a lo anterior, los precios de las viviendas nuevas presentaron variaciones anuales positivas en 2022 (Balsa y Vásquez, 2023).

En segundo lugar, en los últimos años la inflación ha cobrado especial relevancia. En 2021 se alcanzó una inflación del 7.2%, mientras que el año 2022 se terminó con un alza de 12,8%, la más alta desde 1992 (Forbes, 2023). Ambas cifras superan con creces la meta operacional del 3% del Banco Central de Chile (Banco Central, 2023).

En consecuencia, la existencia de un precio pactado en pesos sin reajustabilidad resulta un indicador potente para concluir que las partes pactaron un plazo extintivo. De lo contrario, la promitente vendedora habría consentido en que se le entregara un precio que la perjudicara económicamente en forma sustancial por la compraventa, lo que no sería una decisión racional.

Desde el punto de vista de la promitente compradora, también podríamos argumentar la existencia de una pérdida económica considerable de estimarse que el plazo es suspensivo, si es que esta parte debe pagar rentas de arrendamiento mientras no se celebre la compraventa prometida. Empero, este aspecto resulta menos determinante que el anterior, pues resulta sumamente previsible incurrir en ese gasto al celebrar una promesa de compraventa de un inmueble, independientemente del tipo de plazo. No obstante, de pactarse un plazo suspensivo, ese período de gastos se incrementaría.

Empero, lo realmente decisivo que podría llevar a la promitente compradora a interesarse por pactar un plazo extintivo radicaría en la certeza respecto de la época en que podría disponer del inmueble para el

fin que la llevó a contratar (por ejemplo, vivir en el inmueble; utilizarlo como tienda comercial, etc.). En adición a lo anterior, también es relevante tener cierta certeza de las tasas de interés aplicables por el banco si es que pidió un crédito hipotecario. De lo contrario, existe el riesgo de eventuales alzas.

Por supuesto, también resulta importante atender a características propias de las partes (iv). En el caso previamente analizado, la edad de la promitente vendedora era vital, pues claramente no resulta irrelevante que la compraventa prometida se celebrara dentro de los seis meses fijados (plazo extintivo), o bien, recién a partir del transcurso de esos 6 meses y hasta la llegada del plazo de prescripción de cinco años (plazo suspensivo). En efecto, la promitente vendedora tenía una edad que sobrepasaba los noventa años, por lo que no habría sido razonable interpretar que ella había tenido la intención de pactar un plazo suspensivo, pues podría morir a la espera de la celebración del contrato prometido. En esencia, resultaba razonable establecer un límite temporal concreto a la relación contractual mediante un plazo extintivo, que fijara la época de celebración del contrato prometido. Interpretar lo contrario en dicho caso, llevaría a consecuencias irracionales.

Finalmente, el comportamiento de las partes durante de la vigencia del contrato también resulta esclarecedor para interpretar la naturaleza del plazo (v). A partir de este caso se visualiza especialmente que, si las partes no muestran interés en la celebración del contrato durante el plazo fijado por ellas mismas, entonces sería razonable estimar que dan por caducada la promesa, una vez transcurrido el término. Esto fue precisamente lo que ocurrió, puesto que ninguna de las partes probó haber concurrido al otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa dentro del plazo, ni haber estado llanas a realizarlo.

Un caso similar en cuanto a la inactividad de las partes dentro del plazo, y que sirvió al tribunal para interpretar que la naturaleza del plazo era extintiva se observa en la ficha N°40, que fue previamente analizado. Al respecto, resulta útil recordar que la demandada contestó que, dado que no había obtenido más noticias del demandante luego de firmada la promesa, entendió que las partes habían dado por caducada la promesa, por lo que puso la propiedad a la venta después de un año.

c. “Hasta”.

“Hasta” se define como una preposición que indica “*el límite final de una trayectoria en el espacio o en el tiempo*” (Real Academia Española, 2014). Considerando lo anterior, se estima suficientemente indicativo de un plazo extintivo. De hecho, Íñigo de la Maza utiliza esta expresión para ejemplificar una promesa sujeta a plazo extintivo, indicando que correspondería a pactar que “*el contrato definitivo podrá celebrarse hasta el 30 de marzo del próximo año*” (De la Maza, 2014, p.84).

De las sentencias analizadas, cinco se referían a contratos de promesa cuyos plazos se convinieron utilizando esta expresión¹⁶, resultando interesante que tienen posturas divididas. Dos fallos interpretaron que el plazo en cuestión era extintivo¹⁷, mientras que dos interpretaron lo contrario¹⁸.

Debe considerarse que uno de los fallos que interpretaron que el plazo era suspensivo adhería a la postura de la inadmisibilidad de los plazos extintivos en la promesa (ficha N°58). Por otro lado, la sentencia de la Corte Suprema del 10 de abril de 1975 (ficha N°4) interpretó que el plazo en cuestión era suspensivo, argumentando que un plazo solo podría entenderse como extintivo cuando las partes muy claramente manifestaban su voluntad en ese sentido, sin que se estimara suficiente el empleo del término “*hasta*”, ni la existencia de prórrogas sucesivas con anterioridad al vencimiento del plazo. Es más, a juicio de la Corte, la existencia de dos prórrogas sucesivas en el caso concreto fue relevante para interpretar la naturaleza del plazo como suspensivo.

En la sentencia correspondiente a la ficha N°20, sólo el voto de minoría del ministro Sergio Muñoz se refirió a la naturaleza del plazo en cuestión, interpretando que era suspensivo. Al respecto, arguyó que, si bien parecía extintivo en virtud de la redacción de la promesa (la compraventa “*se suscribirá tan pronto el promitente vendedor esté en condiciones de enajenarlos legalmente y en todo caso en un plazo máximo de ciento cincuenta días...*”), el acuerdo de las partes para ampliar el plazo llevaba a concluir que era suspensivo (el plazo “*... se amplía hasta el ocho de febrero del año dos mil uno*”).

Por el contrario, la Corte de Apelaciones de Coyhaique, en la sentencia correspondiente al rol 43-2016 (ficha N°51), concluyó que la presencia de dicho término, tanto en el plazo originalmente pactado como en una prórroga de este, indicaba que el contrato definitivo solo podía suscribirse antes de las fechas fijadas, pero no después. Por ende, era un plazo extintivo.

d. Expresiones “En un plazo no superior a...”; “el plazo no excederá en ningún caso de...”; “en el plazo máximo de”; “en un plazo no mayor a”.

Las expresiones señaladas en el encabezado se analizaron en un mismo grupo, puesto que, si bien son distintas, se estimó que eran similares en cuanto al contenido, ya que son claras en establecer una fecha límite para celebrar el contrato prometido, transcurrido el cual ya no será posible su celebración.

De las sentencias estudiadas, 13 trataban sobre contratos de promesa que contenían dichas expresiones.

¹⁶ Fichas N°4, 20, 51, 58 y 61.

¹⁷ Fichas N°51 y 61.

¹⁸ Fichas N°4 y 58.

De las 3 sentencias que versaban sobre promesas de compraventa, cuyos plazos fueron redactados con la expresión “*en un plazo no superior*”¹⁹, dos de ellas interpretaron que el plazo era suspensivo, mientras que la restante determinó que era extintivo.

Los fundamentos esgrimidos por las sentencias que interpretaron el plazo como suspensivo eran diversos. La sentencia de la Corte Suprema, rol 2800-2012 (ficha N°29), concluyó que el plazo era suspensivo, puesto que no eran admisibles los plazos extintivos en el contrato de promesa. Esto implica que la interpretación no fue relevante, pues de todas formas se habría estimado que el plazo era suspensivo.

El 7° Juzgado Civil de Santiago en su sentencia correspondiente al rol C-2448-2015 (ficha N°54) estimó que el plazo pactado en la promesa era suspensivo, puesto que esta sería la regla general. Agregó que, si bien nada impedía que las partes convinieran un plazo extintivo, dicha intención debía constar claramente en el contrato, sin que fuese suficiente el mero empleo de expresiones tales como “*en*”, “*dentro de*” u otras similares. Para reafirmar aquello citó a René Abeliuk. En dicho sentido, declaró que la expresión usada en el contrato (“*en un plazo no superior a..*”) no era clara en cuanto a que, transcurrido dicho término, se produjera la extinción de la obligación de suscribir el contrato prometido.

Por el contrario, en un caso que versaba sobre una promesa de compraventa de un inmueble, donde se pactó que la compraventa se celebraría “*cuando la institución bancaria que concedió el crédito hipotecario así lo disponga, y en todo caso, en un plazo no superior a 30 días...*”, la Corte de Apelaciones de Santiago interpretó que el plazo era extintivo a partir de los siguientes elementos hermenéuticos (ficha N°9, rol 1706-1998): i) la redacción del contrato; ii) el precio pactado en pesos, sin reajustabilidad; iii) que la promitente compradora no pagase suma alguna al celebrar la promesa, y que iv) declarara que el precio se enteraría mediante un crédito ya aprobado.

Respecto de la expresión “*el plazo no excederá en ningún caso de...*”, la Corte de Apelaciones de Antofagasta, en su sentencia rol 757-2014 (ficha N°39), esgrimió que la doctrina y la jurisprudencia habían estimado que el plazo es normalmente suspensivo en la promesa. Empero, dada la redacción del contrato (“*el plazo para celebrar la compraventa definitiva no excederá en ningún caso del dos de junio de dos mil trece...*”), interpretó que las partes quisieron darle el carácter de extintivo. Deducido un recurso de casación en el fondo en contra de esta sentencia, la Corte Suprema lo rechazó (ficha N°44), desestimando la existencia de los vicios invocados, que consistían en alegar que el contrato fue mal interpretado.

¹⁹ Fichas N°9, 29, y 54.

Finalmente, seis sentencias versaban sobre contratos de promesa de compraventa de inmuebles, cuyos plazos fueron redactados utilizando la expresión “*en un plazo máximo*”. Al respecto, 4 interpretaron que el plazo era extintivo²⁰, y 1 que era suspensivo. La sentencia correspondiente a la ficha N°20 no se refirió expresamente a la naturaleza del plazo de la promesa, con excepción del voto de minoría del ministro Sergio Muñoz, que tal como se expuso en el acápite anterior, entendió que el plazo era suspensivo.

Del grupo de fallos que interpretó el plazo como extintivo, se desprende que el lenguaje del contrato resultó crucial. Ciertamente, tanto las Cortes de Apelaciones de Punta Arenas y Concepción como el 2° Juzgado de Letras de San Fernando²¹ explicitaron que, de la redacción del contrato, se colegía que la intención de las partes había sido pactar este tipo de plazo, lo que es posible en virtud del principio de libertad contractual. Adicionalmente, la Corte de Apelaciones de Punta Arenas, citando a Fernando Fueyo, dio los siguientes ejemplos de redacción de plazos extintivos: “*el contrato prometido se otorgará a más tardar el 30 de junio próximo*”; o “*dentro de seis meses, como máximo, de la fecha de la autorización municipal para vender por pisos o departamentos*”; y “*a más tardar a tal día*”.

Por el contrario, la Corte de Apelaciones de Concepción interpretó en la sentencia, rol 1087-2013 (ficha N°37), que la naturaleza suspensiva del plazo se colegía a partir del contexto del resto de las cláusulas de la promesa. Este elemento hermenéutico es de suma relevancia, pues permite entender la naturaleza del negocio que las partes quisieron emprender con la promesa, y dilucidar la función que cumple el plazo en el contrato.

Por último, hubo una sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Coyhaique que trató sobre una promesa, cuyo plazo se redactó mediante la expresión “*en un plazo no mayor a*”²², donde se interpretó que era suspensivo. Empero, la Corte no fundamentó contundentemente su interpretación, ni se hizo cargo de las alegaciones de la parte demandada referentes a la naturaleza extintiva del término. Se limitó a explicitar que el plazo era:

“indudablemente suspensivo, pues está fijando la época en que se hace exigible un derecho y la obligación correlativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 1494 del Código Civil, lo que en todo caso podía hacerse, puesto que las partes al celebrar la promesa estaban autorizadas por ley para fijar la época de celebración del contrato prometido...”

²⁰ Fichas N°20, 28, 37, 46, 67, y 74.

²¹ Fichas N°28, 46 y 67 respectivamente.

²² Ficha N°22.

e. Expresiones “En”; “De”, y la fijación de un día específico.

Estimo que estas expresiones son las más difíciles de interpretar, puesto que no ilustran por sí mismas la naturaleza del plazo. Por dicho motivo, se deberá atender a otros elementos hermenéuticos para determinar la intención de las partes.

Curiosamente, en dos casos relativos a promesas de compraventa de inmuebles, cuyos plazos se redactaron utilizando la expresión “en” (“*la compraventa deberá suscribirse en diciembre de 2002*” y “*el contrato prometido se celebrará en el plazo de dieciocho meses a contar de la fecha del presente contrato*” respectivamente), los tribunales estimaban inadmisibles los plazos extintivos en la promesa²³. En esencia, sostuvieron que el plazo al que se refería el artículo 1554 N°3 era suspensivo, por lo que no realizaron un examen exhaustivo de la naturaleza del mismo.

Respecto a la fijación de un día específico²⁴ (por ejemplo “*la compraventa definitiva se suscribirá el 30 de diciembre de 1991*”), tres sentencias estimaron que se trataba de plazos suspensivos, y sólo una entendió que el plazo era extintivo.

Dentro del universo de aquellos fallos que entendieron que los plazos eran suspensivos, sólo una sentencia explicitó la inadmisibilidad de plazos extintivos de la promesa. Dicha sentencia fue pronunciada por la Corte Suprema el 25 de junio de 1974 (ficha N°3).

El resto de las sentencias atendieron a diversos elementos interpretativos para concluir la naturaleza suspensiva del plazo. Por ejemplo, la Corte de Apelaciones de San Miguel, en la sentencia rol 420-1995 (ficha N°7), concluyó que el plazo estipulado era suspensivo a raíz de la redacción de la promesa.

La sentencia de la Corte Suprema, rol 13412-2013 (ficha N°38), sostuvo que, el plazo de un mes para la celebración del contrato definitivo no podía ser extintivo, puesto que sería absurdo interpretar que las partes quisieron fijar un plazo tan breve para estimar como fallida la condición suspensiva pactada, que implicaba la realización de diversos trámites. Asimismo, agregó que, si las partes hubiesen querido estipular un plazo extintivo, lo habrían pactado expresamente.

En contraposición, la Corte Suprema en su sentencia, rol 1731-2015 (ficha N°43), rechazó un recurso de casación en el fondo fundándose en que era un hecho de la causa que las partes habían pactado un plazo extintivo como modalidad de la cual pendía la celebración del contrato prometido. De esa forma, confirmó lo resuelto por el tribunal de primera instancia y la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que realizaron dicha interpretación a raíz de la redacción del contrato.

²³ Fichas N°13, y 27.

²⁴ Fichas N°3, 7, 38, y 43.

Para finalizar, toca referirse al término “de”. Cabe destacar que de las 7 sentencias que analizaron esta expresión²⁵, 5 interpretaron que el plazo en cuestión era extintivo²⁶.

Igualmente, hubo dos casos similares en que las partes pactaron expresamente un plazo extintivo²⁷. Pese a lo anterior, en uno de los casos (ficha N°72), la Corte Suprema, citando a Abeliuk, interpretó lo contrario. Previamente, la Corte de Apelaciones de Temuco había razonado que las partes en la promesa habían pactado dos plazos: uno suspensivo y otro extintivo, pues la promesa respectiva se redactó en los siguientes términos:

“El contrato de compraventa prometido deberá suscribirse en la Notaría (.....) en el plazo de trescientos sesenta y cinco días contados desde esta fecha, momento a partir del cual serán exigibles las obligaciones pactadas en este instrumento, siempre y cuando se hubieren cumplido las condiciones acordadas. En todo caso, el contrato definitivo deberá suscribirse antes de trescientos noventa y cinco días contados desde esta fecha, plazo que tendrá el carácter extintivo”.

Empero, la Corte Suprema estimó que dicha interpretación desnaturalizaba el contrato, puesto que no había diferencias nítidas entre ambos plazos. En definitiva, ambos indicaban que la compraventa debía suscribirse “en el plazo de” o “antes de”, y dicha falta de claridad llevaba a optar por la regla general del plazo suspensivo.

Cabe mencionar que, en un caso similar al anterior, que se revisará detenidamente en la próxima sección, la Corte Suprema (ficha N°73) interpretó lo contrario. Es decir, que existía un plazo suspensivo y uno extintivo de aplicación sucesiva.

Por último, el fallo de la Corte Suprema correspondiente a la ficha N°2 interpretó que el plazo de la promesa era suspensivo, en tanto adoptó la postura de la inadmisibilidad de los plazos extintivos en ella.

III. Juicio Ejecutivo y “términos ambiguos”.

Considerando la evolución jurisprudencial en orden a admitir plazos extintivos en la promesa, y evidenciada la dificultad que presenta la interpretación de “términos ambiguos”, a falta de designación expresa de la naturaleza del plazo, es menester preguntarse sobre la viabilidad de ejercer una acción ejecutiva, sea para forzar la ejecución de la obligación de celebrar el contrato definitivo, como otras derivadas de la promesa. Ello, presuponiendo que la demanda ejecutiva se ejerce luego de vencido el

²⁵ Fichas N°2, 19, 25, 64, 65, 66, y 72.

²⁶ Fichas N°19, 25, 64, 65, y 66.

²⁷ Fichas 19 y 72.

plazo, y que el contrato consta por escritura pública (aplicando el artículo 434 N°2 del Código de Procedimiento Civil, en adelante “CPC”).

Particularmente, se analizará si los tribunales han acogido la excepción del artículo 464 N°7 del CPC (*la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva...*), desechando la demanda ejecutiva.

Los requisitos del juicio ejecutivo en las obligaciones de hacer consisten en la existencia de una obligación, que conste en alguno de los títulos ejecutivos del artículo 434 del CPC, sea actualmente exigible, determinada y no prescrita (arts. 530, 531 y 442 del CPC). Si existe la sospecha de que el plazo pactado en la promesa es extintivo, entonces claramente peligra la exigencia de una obligación actualmente exigible. Es más, peligra el carácter indubitado de la obligación, puesto que la discusión radicaría precisamente en su existencia.

De estimarse que la promesa contiene un plazo extintivo, ya vencido, entonces resultaría atingente concluir que la obligación de celebrar el contrato prometido estaría extinta. Este aspecto transgrede el que la obligación no sea actualmente exigible, porque puede que una obligación sí exista, sin ser actualmente exigible (verbigracia, en el caso de una obligación natural). Empero, en este caso la obligación no existiría por haberse extinguido, aspecto que conlleva que no sea actualmente exigible.

En principio, presentada la demanda ejecutiva, el tribunal, antes de proveerla, examinará el título acompañado y verá si reúne todos los requisitos para que proceda la acción ejecutiva. Si estos se reúnen, entonces despachará el mandamiento de ejecución y embargo. De lo contrario, no dará lugar a la ejecución. Desde esa perspectiva, una demanda ejecutiva interpuesta bajo el escenario planteado podría no pasar el examen de admisibilidad.

En consecuencia, el tribunal deberá realizar un ejercicio interpretativo con relación a la naturaleza del plazo. De determinarse que el plazo es suspensivo, entonces no habría obstáculo para que se proceda a la ejecución. No obstante, de ser extintivo y estando vencido, la obligación objeto de la ejecución estaría extinta, lo que equivaldría al rechazo de la demanda.

En este último caso, de ser admitida a tramitación la demanda, y despachándose el mandamiento de ejecución y embargo, entonces podría oponerse la excepción contemplada en el artículo 464 N°7 del CPC. Tratándose de la obligación principal de celebrar el contrato prometido, resulta razonable que el tribunal la acoja.

Sin embargo, la efectividad de dicha excepción no es tan clara respecto de otras obligaciones derivadas de la promesa, aun cuando exista un plazo extintivo. Tal como podrá constatarse en las secciones

ulteriores de este capítulo, la jurisprudencia ha entendido que, vencido el plazo extintivo, sólo se extinguiría la obligación principal, dejándose a salvo otras obligaciones, verbigracia la derivada de la cláusula penal.

Concretamente, fueron 11 las sentencias que decían relación con esta temática²⁸, y adoptaron posiciones contrapuestas en cuanto al acogimiento de la excepción del artículo 464 N°7 del CPC, con una leve inclinación a aceptarla.

Por su lado, la sentencia de la Corte Suprema correspondiente al rol 12297 del año 1977 (ficha N°5), al acoger un recurso de casación en la forma, invalidó la decisión de la Corte de Apelaciones de Talca que acogió la excepción en cuestión. Fundó su decisión en que se había pretendido dar al plazo de la promesa el carácter de fatal y extintivo, lo que no resultaba ni lógico ni jurídico, pues sólo podría ser suspensivo. Cabe destacar que el contrato de promesa de venta respectivo establecía que este debía celebrarse “*a más tardar el 30 de enero de 1968*”. Empero, no se consideró la redacción del contrato, pues los plazos extintivos eran inadmisibles bajo su criterio.

En cambio, en una sentencia de 2018, rol 7997-2018 (ficha N°56), la Corte Suprema declaró inadmisibles un recurso de casación en el fondo, confirmándose en consecuencia la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso que rechazó la demanda ejecutiva de obligación de hacer (celebrar el contrato prometido) y acogió la excepción del artículo 464 N°7. En definitiva, las partes habrían pactado que el contrato definitivo de compraventa de un inmueble se celebraría “*a más tardar el día treinta de marzo del año dos mil diecisiete*”.

Al respecto, se destaca que la Corte Suprema llegó a decisiones totalmente opuestas respecto de promesas cuyos plazos estaban redactados similarmente, pues ambos utilizaban la expresión “*a más tardar*”. Considerando la gran distancia temporal entre ambas sentencias, podría argumentarse que esto es consecuencia de la evolución jurisprudencial en orden a aceptar los plazos extintivos en la promesa.

Por otra parte, la Corte de Apelaciones de Santiago, en las sentencias correspondientes a los roles 6625-2009 y 3814-2013 (fichas N°23 y 36), acogió la excepción en cuestión.

En la primera de estas sentencias dio como fundamento que el título no permitía concluir la existencia de una obligación actualmente exigible, debiendo determinarse en juicio ordinario si el plazo de la promesa era extintivo o suspensivo (“*el contrato de compraventa definitivo se suscribirá, a más tardar dentro de los sesenta días corridos...*”).

²⁸ Fichas N°5, 11, 20, 22, 23, 35, 36, 56, 68, 60 y 73.

En cambio, en la segunda sostuvo que el plazo pactado en la promesa era extintivo (la compraventa se celebraría “*a más tardar el día treinta y uno de marzo del año dos mil once...*”) y al estar vencido, el título no contenía una obligación actualmente exigible, por lo que carecía de fuerza ejecutiva.

En la sentencia de la Corte Suprema en sede casación en el fondo, rol 22974-2019 (ficha N°68), también se acogió la excepción del artículo 464 N°7. Sin embargo, la defensa no sólo se basaba en la existencia de un plazo extintivo, sino que adicionalmente se fundó en la excepción de contrato no cumplido. Este fallo fue analizado latamente en la sección anterior, pues tuvo en consideración una multiplicidad de elementos interpretativos para concluir que el plazo pactado en la promesa era extintivo (“*el contrato prometido se celebrará dentro del plazo de seis meses a contar de esta fecha*”).

En contraposición, los fallos correspondientes a las fichas N°22 y 35 rechazaron la excepción del artículo 464 N°7 del CPC, al asumir, sin mayor análisis, que los plazos eran suspensivos. En el primer caso, las partes pactaron que la compraventa se celebraría “*en un plazo no mayor a 60 días*” a contar de la fecha de la promesa. En el segundo, acordaron que la compraventa se suscribiría dentro del plazo de 60 días desde la fecha de la promesa.

Por otro lado, la sentencia de la Corte Suprema correspondiente al rol 154817-2020 presentó un caso diferente al resto y digno de revisar (ficha N°73). Las partes habían estipulado que la compraventa prometida se celebraría una vez que se cumpliera la condición pactada, o bien, en el plazo de cinco años desde la fecha de la promesa. No obstante, acordaron que la compraventa “*deberá suscribirse dentro del plazo de tres años desde que se cumpla cualquiera de las modalidades mencionadas*”. Luego, se demandó ejecutivamente el cumplimiento forzado de la promesa, oponiéndose la excepción del artículo 464 N°7 con un fundamento diverso: se sostuvo que la obligación no era actualmente exigible en tanto estaba pendiente el plazo de tres años. El tribunal de primera instancia acogió la excepción, interpretando que ambos plazos eran suspensivos, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt.

En sede de casación en el fondo, la Corte Suprema rechazó la excepción opuesta. Interpretó que el plazo de tres años era extintivo, por lo que mientras pendía, el contrato producía sus efectos normales, como si se tratara de obligaciones puras y simples. Explicitó que entender este plazo como suspensivo resultaba un contrasentido, pues conllevaría que vencido el primero surgiera el derecho a exigir el cumplimiento de la promesa, y a su vez, pendiente el segundo, las partes estarían impedidas de exigirlo.

Este fallo configura un importante precedente, pues abre la posibilidad de exigir el cumplimiento forzado de la promesa, estando pendiente el plazo extintivo, aspecto que se revisará detalladamente

más adelante. Por otro lado, contraviene la decisión adoptada por la Corte Suprema en un caso similar (ficha N°72), revisada en el acápite anterior, pues en esa sentencia se interpretó que ambos plazos eran suspensivos, a pesar de que uno de ellos se calificó expresamente como extintivo.

Con relación a otras obligaciones distintas a la principal, la sentencia de la Corte Suprema correspondiente al rol 2725-2019 (ficha N°60) rechazó un recurso de casación en el fondo, confirmando la sentencia de la Corte de Apelaciones que ordenó seguir adelante con la ejecución hasta cumplir el pago de los honorarios de un corredor de propiedades. Esto implicó el rechazo de la excepción del artículo 464 N°7. En la promesa de venta respectiva, la promitente compradora se obligó a pagarle los honorarios al corredor de propiedades, obligación que sería exigible cuando el inmueble estuviera inscrito a su nombre. Sin embargo, la compraventa se celebró luego de haberse vencido el plazo de la promesa, por lo que la ejecutada argumentó que su obligación de pagar los honorarios también se habría extinguido, lo que fue desechado por la Corte Suprema.

Finalmente, cabe mencionar que los fallos correspondientes a las fichas N°11 y 20, si bien acogieron la excepción en cuestión, lo hicieron por motivos diversos a la discusión abordada, por lo que no serán revisados.

IV. Extinción ipso facto o por declaración judicial.

A continuación, se analizará cómo los tribunales han entendido que se produce la extinción, una vez vencido el plazo extintivo: si esta se produce de pleno derecho, como parece entender la doctrina, o bien, se requiere de una declaración judicial.

Son 23 los fallos que abordan esta temática²⁹, existiendo sentencias pronunciándose en ambos sentidos.

Al respecto, 11 fallos se inclinaron por entender que, una vez vencido el plazo extintivo, se producía de pleno derecho la extinción de la obligación de celebrar el contrato prometido. Es decir, la caducidad, aspecto que haría innecesario declarar la resolución del contrato³⁰.

Estas sentencias pusieron de relieve otras discusiones interesantes, tales como el alcance de la caducidad, y su interrupción (por ejemplo, a raíz de la presentación de la demanda de cumplimiento forzado dentro del plazo estipulado, o bien a partir de requerimientos extrajudiciales a la contraparte), posibilidad que ha sido negada por René Abeliuk (Abeliuk, 1971, p.93).

Esta tendencia resulta llamativa, pues tal como se expuso en el primer capítulo, normalmente se asevera que, la caducidad, a diferencia de la prescripción extintiva, no puede ser interrumpida ni

²⁹ Fichas N°6, 8, 10, 12, 13, 14, 19, 25, 28, 32, 33, 39, 43, 51, 53, 55, 60, 61, 62, 64, 65, 66, y 77.

³⁰ Fichas N°6, 8, 10, 12, 28, 33, 53, 62, 64, 66 y 77.

suspendida. Sin perjuicio de estos reproches teóricos, que, también, fueron previamente criticados, pienso que es una postura que debe analizarse en profundidad, pues permite un ejercicio exitoso de una acción de cumplimiento forzado, existiendo un plazo extintivo en la promesa.

En esencia, la interrupción de la caducidad, permitiría a aquella parte que hubiese estado llana a cumplir con la obligación de celebrar el contrato definitivo, a persistir en él, y exigirle a su contraparte compulsivamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la promesa, aun luego de vencido el plazo. En otras palabras, si una de las partes demandó el cumplimiento forzado, dentro del plazo extintivo, o realizó requerimientos extrajudiciales con dicha finalidad, se impide la caducidad luego de vencido el término, lo que no ha sido aceptado por la doctrina hasta el momento.

En ese sentido, la Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerda, en una sentencia con fecha 19 de septiembre de 1981 (ficha N°6), declaró que, una vez expirado el plazo extintivo de la promesa, procedería la caducidad de la misma si las partes no hubiesen dado cumplimiento a sus obligaciones. A contrario sensu, si una de las partes hubiese cumplido con las obligaciones derivadas de la promesa, entonces no se produciría de inmediato la caducidad, una vez vencido el plazo. Es decir, se interrumpiría.

En relación con este punto, varios fallos han reconocido la posibilidad de interrumpir la caducidad a partir de dos hipótesis diversas.

La primera hipótesis consistiría en presentar la demanda de cumplimiento forzado de la promesa, antes del vencimiento del plazo extintivo, tal como indica la Corte de Apelaciones de Santiago, en la sentencia rol 4176-1999 (ficha N°13).

La segunda hipótesis presupone que una de las partes hubiera manifestado, aun extrajudicialmente, su clara intención de cumplir con el contrato, antes del vencimiento del plazo. Al respecto, resulta destacable la sentencia de la Corte de Apelaciones de Punta Arenas, rol 106-2011 (ficha N°28), que analiza profundamente la caducidad y su interrupción.

La Corte, citando a Fernando Fueyo respecto de los plazos extintivos en la promesa, expresó que la relación de exigibilidad está vigente desde un comienzo, aunque ha de cesar en un plazo dado. En consecuencia, con el vencimiento del plazo, se produce la caducidad de la promesa. Señaló que:

“a la llegada de las 12 de la noche de tal día, sin haber cumplimiento, se cae en la sanción del artículo 49 del Código Civil, en virtud de considerarse expirado el plazo dentro del cual debió ser cumplida la obligación, caducando el derecho correspondiente de las partes...”

Empero, luego previno que la caducidad no se producía si una de las partes manifestaba a la otra, dentro de plazo, que estaba llana a cumplir con su obligación de celebrar el contrato prometido, aun cuando lo hiciera extrajudicialmente. Lo anterior permitiría demandar el cumplimiento forzado luego de vencido el plazo. A contrario sensu, dispuso que el contrato caducaba si estando vigente el plazo, nada se hace para instar el cumplimiento de la promesa.

El 20° Juzgado Civil de Santiago, en la sentencia rol C-1216-2015 (ficha N°53), declaró que, aunque las partes hubiesen pactado un plazo extintivo, ello no obstaba a que se pudiese solicitar el cumplimiento forzado de la promesa una vez vencido el plazo, dejando abierta dicha posibilidad.

La Corte de Apelaciones de Antofagasta, en el rol 757-2014 (ficha N°39), declaró que era posible demandar el cumplimiento forzado de la promesa, una vez vencido el plazo extintivo. Esto, en la medida que la parte demandante hubiese manifestado claramente su intención de cumplir con la promesa, dentro de plazo.

La Corte Suprema, en el fallo rol 2617-1997 (ficha N°8), también explicitó que, vencido el plazo extintivo, se extinguía de pleno derecho la obligación de celebrar el contrato definitivo, subsistiendo otras obligaciones, como la del pago de la cláusula penal convenida. Es decir, la caducidad no alcanzaría todo el contrato, sino que solo la obligación principal. Este razonamiento se refleja en la sentencia de la Corte Suprema rol 2725-2019 (ficha N°60), pues estableció que la obligación de la promitente compradora de pagar al corredor de propiedades sus honorarios no se extinguió con el vencimiento del plazo.

Producida la caducidad, procede la restitución de todo lo que se hubiese recibido con motivo de la promesa, tal como ilustra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, rol 90-2013 (ficha N°33).

Por su lado, la Corte Suprema en su sentencia, rol 23395-2018 (ficha N°66), entendió que era totalmente contradictorio entender que existía un plazo extintivo, ya vencido, en la promesa, y a la vez, reclamar la resolución del contrato. A su juicio, aquello importaría entender que la convención seguía vigente.

Resulta interesante destacar que la Corte de Apelaciones de Talca en su sentencia, rol 60763-2002 (ficha N°10), rechazó una demanda de resolución de contrato fundándose en que las partes habían convenido un plazo extintivo en la promesa, ya vencido, lo que hacía innecesaria dicha declaración judicial. Posteriormente, la Corte Suprema al conocer sobre el mismo caso (ficha N°12), invalidó de oficio la sentencia, indicando que la declaración judicial de la resolución de la promesa era necesaria. Empero, operó bajo un fundamento diverso, consistente en la existencia de un incumplimiento

recíproco de ambas partes. Este fallo de la Corte Suprema fue particularmente relevante para aquel sector de la doctrina que es partidaria de conceder la acción resolutoria en caso de incumplimiento recíproco (Caprile, 2012, p.75).

Frente a casos similares consistentes en promesas pactadas con condiciones suspensivas y plazos extintivos, la Corte de Apelaciones de Temuco y la Corte Suprema llegaron a decisiones contrapuestas (fichas N°64 y 62). Mientras la Corte de Apelaciones negó lugar tanto a la demanda principal de cumplimiento forzado como a la reconvencional de resolución de la promesa al estimar que el vencimiento del plazo conllevó la caducidad de la promesa, la Corte Suprema acogió una demanda de resolución de contrato. En dicha línea, argumentó que resultaba impropio entender que se habría resuelto la promesa de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pues las acciones deducidas por el demandante se enmarcaban en el artículo 1489 del Código Civil.

De igual manera, frente a un caso parecido de árbitros que declararon la caducidad de la promesa, rechazando demandas de resolución de contrato y cumplimiento forzado, la Corte de Apelaciones de Talca y la Corte Suprema decidieron contradictoriamente (fichas N°14 y 77).

Por un lado, la Corte de Apelaciones acogió un recurso de queja interpuesto contra el árbitro, pues la vigencia de la promesa no había sido discutida por las partes. También explicitó que la declaración de caducidad sería incompatible con el comportamiento previo del árbitro como abogado y mandatario de las partes.

La Corte Suprema declaró inadmisibles un recurso de casación en la forma contra la sentencia de la Corte de Apelaciones que rechazaba un recurso de queja y casación en la forma contra el árbitro. En esta última sentencia, se razonó que, conforme al principio “*iura novit curia*”, el árbitro estaba facultado para calificar la modalidad pactada en el contrato y consecuentemente declarar la caducidad.

Otro grupo de fallos (fichas N°19, 25, 32, 43, 51, 55, 61, y 65) acogieron demandas de resolución de contrato fundadas en el artículo 1489 del Código Civil, una vez transcurrido el término extintivo. Por tanto, establecieron expresa o tácitamente, la necesidad de la declaración judicial.

En el caso de una promesa, donde las partes acordaron expresamente un plazo extintivo, la Corte de Apelaciones de Concepción expresó que era necesaria la declaración judicial de la resolución de la promesa, pues las partes no habían convenido un pacto comisorio calificado que permitiera la resolución ipso facto de la promesa (ficha N°19).

Similarmente se pronunció la Corte de Apelaciones de Antofagasta, en rol 757-2014 (ficha N°39), pues indicó que no estaba de acuerdo con entender que, de no ejecutarse el contrato dentro del plazo

extintivo, se produciría la caducidad del mismo, si es que las partes no acordaron un pacto comisorio. No obstante, este caso versaba sobre una demanda de cumplimiento forzado.

Se destaca el fallo de la Corte Suprema, rol 7957-2009 (ficha N°25), que revocó una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazaba una demanda de resolución de contrato de promesa de venta, en la que se pedía además la devolución de una letra de cambio dejada como garantía.

A juicio de la Corte de Apelaciones la demanda debía ser rechazada, pues una vez vencido el plazo extintivo sin haberse cumplido la condición suspensiva pactada, el contrato quedó resuelto, sin necesidad de declaración judicial. Sin embargo, la Corte Suprema consideró que la declaración judicial era indispensable, pues la resolución se había pedido conforme al artículo 1489 del Código Civil y la condición resolutoria tácita, a diferencia de la ordinaria, no opera de pleno derecho, sino que requiere de un pronunciamiento judicial. Por tanto, acogió la demanda y ordenó la devolución de la letra de cambio en cuestión.

Esta sentencia fue criticada acertadamente por Carlos Pizarro Wilson. Él postula que realmente procedía dar lugar a la restitución de la garantía, pero no por la resolución del contrato, sino que, por haberse extinguido la promesa por la llegada del plazo extintivo, sin que se hubiese verificado la condición suspensiva. En consecuencia, debió haberse demandado la restitución de la letra de cambio. Afirma que, dado que el plazo extintivo opera como modo de extinguir las obligaciones, no podría resolverse lo que ya está extinto, ni tampoco requerir como incumplimiento aquello que debiese calificarse como restitución consecutiva al término de la promesa (en lo relativo a la letra de cambio). Por tanto, la Corte Suprema erradamente configuró un incumplimiento contractual a partir del efecto restitutorio que era propio del término de la promesa (Pizarro, 2012, p.185).

V. Obligaciones accesorias: cláusula penal.

Para finalizar, se expondrá la forma en que la jurisprudencia ha entendido que opera el efecto del plazo extintivo vencido en la promesa: si la extinción opera respecto de todo el contrato o bien, únicamente respecto de la obligación de celebrar el contrato prometido. Concretamente, se intentó dilucidar si la extinción de la obligación principal de celebrar el contrato prometido alcanzaba a la cláusula penal, en el entendido que lo accesorio sigue la suerte de lo principal (Peñailillo, 2018, pp.182-183).

Cabe destacar que existe un consenso importante en la jurisprudencia en orden a entender que sólo se extinguiría la obligación de celebrar el contrato definitivo, y no el contrato en su totalidad³¹. Es decir, las obligaciones secundarias perdurarían y serían susceptibles de ser exigidas judicialmente. Lo anterior desmiente lo sostenido por la doctrina en orden a que, vencido el plazo extintivo, se extingue

³¹ Fichas N°8, 20, 21, 29, 44, 51, 53, 62, 66, 67, y 71.

derechamente la promesa (Abeliuk, 1971, p.66), o bien todos los derechos y obligaciones derivadas de ella (Meza, 2010, pp. 36-37). Con todo, tratándose de una promesa, donde sólo se acordó la obligación de celebrar el contrato prometido, el vencimiento del plazo, traería como consecuencia normal la caducidad del contrato (sin perjuicio de la tesis de la interrupción de la caducidad).

En múltiples casos se ha declarado la procedencia de la indemnización por concepto cláusula penal, luego de vencido el plazo extintivo³².

Lógicamente, es necesario que el tribunal examine la cláusula penal, tal como resaltó la Corte Suprema en su sentencia rol 12714-2018 (ficha N°62). En varios casos no se concedió la indemnización pedida, en tanto la conducta de las partes no calzaba con los supuestos de procedencia de la cláusula penal pactada.

Por ejemplo, la sentencia de la Corte de Apelaciones de Coyhaique, rol 43-2016 (ficha N°51), rechazó la pretensión de la actora de obtener la indemnización pactada en la cláusula penal, puesto que suponía la negativa de una de las partes a celebrar el contrato definitivo (estando en condiciones de otorgarlo), y en el caso, el demandado jamás manifestó expresamente su negativa. Efectivamente, no cumplió con la suscripción del contrato definitivo por no tener los medios de financiamiento, a pesar de desear persistir en el contrato. Es decir, no estaba en condiciones de otorgarlo.

Igualmente, el 20° Juzgado Civil de Santiago rechazó una demanda de indemnización de perjuicios, donde se reclamaba el monto correspondiente a la cláusula penal pactada en la promesa (ficha N°53), arguyendo que ninguna de las partes probó haber estado llana a la celebración del contrato prometido.

En un sentido similar, en la sentencia de la Corte Suprema, rol 23395-2018 (ficha N°66), se rechazó la indemnización por concepto de cláusula penal, puesto que en el contrato se establecía que ésta operaría dentro del marco de la normalidad, si es que las partes se negaban injustificadamente a celebrar el contrato prometido. Es decir, presuponía que, las partes estuvieren en las mismas condiciones que al celebrar la promesa, lo que no aconteció en el caso, pues se encontraban en una situación diversa.

Por último, el 2° Juzgado de Letras de San Fernando (ficha N°67), tampoco concedió la indemnización de perjuicios propia de la cláusula penal, puesto que no se habrían cumplido los requisitos para su procedencia.

Con todo, debe considerarse la hipótesis de la interrupción de la caducidad, que impide que se extinga la obligación principal bajo ciertos supuestos. Verificándose dicha interrupción, no habría extinción alguna, por lo que la procedencia de exigir la cláusula penal no presentaría ninguna dificultad.

³² Fichas N°8, 21, 29, 44, 62 y 71.

VI. Conclusiones sobre el análisis de la jurisprudencia.

Considerando los hallazgos jurisprudenciales expuestos a lo largo de este capítulo, es posible establecer las siguientes conclusiones:

1. Ha existido una evolución a lo largo del tiempo en orden a aceptar la estipulación de plazos extintivos en los contratos de promesa, aun cuando esta postura no esté totalmente consolidada. Existen fallos recientes que sostienen lo contrario (fichas N°57, 58, y 76, de los años 2018, 2019 y 2023 respectivamente).

Se observó que los fallos que estiman inadmisibles los plazos extintivos en la promesa, se apoyan íntegramente en los argumentos de Ramón Meza Barros y Arturo Alessandri Rodríguez.

2. A pesar de la cantidad creciente de sentencias que aceptan los plazos extintivos en la promesa, una parte importante de ellas compartió la postura de René Abeliuk consistente en estimar que el plazo de la promesa sería naturalmente suspensivo. En ese sentido, su obra ha sido especialmente influyente. En definitiva, se repitió frecuentemente el argumento consistente en que el plazo solo podría ser extintivo cuando las partes lo pactaran expresamente, o bien, en forma indubitable.

En la práctica, esta lectura permite llegar a conclusiones contraintuitivas, que incluso podrían contravenir la voluntad de las partes de estipular un plazo extintivo. Por ejemplo, en la sentencia correspondiente a la ficha N°72, se interpretó como suspensivo un plazo acordado como extintivo en forma expresa. Lo anterior también se observa en casos, cuyos plazos fueron redactados con expresiones especialmente categóricas para entender pactado un plazo extintivo.

Pienso que esta interpretación resulta especialmente problemática, pues infringe el artículo 1560 del Código Civil. En específico, tal como se reflexionó en el capítulo I, sólo puede contravenirse la literalidad de las palabras, si es que se conoce claramente la intención de las partes, y esta difiere de la misma. Por tanto, resulta altamente cuestionable que se interprete el plazo como suspensivo, sobre la base de una mera postura doctrinaria, transgrediendo los términos del contrato.

Asimismo, dicha interpretación desmerece otros elementos hermenéuticos relevantes que permitirían dilucidar la intención de las partes.

3. Considerando lo anterior, pienso que Rodrigo Barcia yerra al exponer que, para la jurisprudencia, el plazo extintivo sería la regla general en la promesa (Barcia, 2010, p.62).
4. En lo relativo al análisis de los “términos ambiguos”, se constató una dificultad importante para establecer tendencias, pues lo normal es que los fallos se encontraran muy divididos.

Asimismo, que exista un grupo de fallos que sostiene la inadmisibilidad de los plazos extintivos dificulta el análisis, pues en esos casos no hubo interpretación alguna para determinar la naturaleza del plazo, sino que se concluyó que los términos eran suspensivos por la adopción de una postura doctrinaria determinada. Lo anterior resulta cuestionable, pues no se consideraron otros elementos hermenéuticos para dilucidar la intención de las partes.

Es más, considerando exclusivamente el uso lingüístico de expresiones especialmente categóricas en el contrato (tales como “*a más tardar*”; “*hasta*”; “*en un plazo no superior*”) pareciera que, en principio, la intención de las partes fue estipular un plazo extintivo. En consecuencia, si esos fallos fuesen realmente congruentes con su razonamiento, entonces habrían declarado la nulidad del contrato, pues no se habría satisfecho el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil. De lo contrario, tener por estipulado un plazo suspensivo podría incluso contravenir la voluntad de las partes, lo que resulta un contrasentido.

Empero, fuera de aquel grupo de fallos, se pudo observar que múltiples sentencias hicieron una interpretación exhaustiva de la naturaleza del plazo, considerando elementos tales como la redacción y las demás cláusulas del contrato (verbigracia, la existencia de prórrogas, cláusula penal, o la naturaleza y contenido de las condiciones), y también el comportamiento de las contratantes.

Lo anterior representa un avance considerable, pues se interpretó el plazo buscando la intención de las partes contratantes, sin determinarlo a raíz de una mera posición doctrinaria.

5. En seguida, se observó que las sentencias relativas a la aceptación de la excepción prevista en el artículo 464 N°7 del CPC configuraban un escenario heterogéneo. Empero, en aquellos casos que versaban sobre la ejecución de la obligación de celebrar el contrato definitivo, habiéndose estipulado el plazo de la promesa mediante “*términos ambiguos*”, la balanza se inclinó a aceptar dicha defensa. Efectivamente, 4 fallos la acogieron y 3 la rechazaron. Cabe destacar que este último grupo de fallos rechazó la excepción aludida: i) porque no admitía los plazos extintivos en la promesa, o ii) porque asumió, sin mayor análisis, que el plazo era suspensivo. En dicha línea, se presentó una falencia argumentativa para fundamentar el rechazo de la excepción en cuestión.

Por su parte, las sentencias que acogieron dicha excepción, i) interpretaron que el plazo era extintivo, o bien ii) determinaron que el título no permitía concluir la existencia de una obligación actualmente exigible, debiendo determinarse en juicio ordinario la naturaleza del plazo de la promesa.

Asimismo, en un caso diverso (ficha N°73), donde se solicitaba el cumplimiento de la promesa dentro del plazo pactado, la Corte Suprema rechazó la excepción del artículo 464 N°7, que fue

fundamentada en que la obligación no era actualmente exigible al encontrarse pendiente el plazo. En concreto, determinó que la promesa contenía tanto un plazo suspensivo como uno extintivo, y habiéndose demandado dentro de este último, debía acogerse la demanda ejecutiva, pues el contrato producía sus efectos normales, como si se tratara de obligaciones puras y simples.

Este fallo configura un importante precedente, pues abre la posibilidad de exigir el cumplimiento forzado de la promesa, dentro del plazo extintivo. Sin perjuicio de lo anterior, en un caso previo muy similar, la misma Corte interpretó que ambos plazos eran suspensivos (ficha N°72), a pesar de que uno de ellos se calificó expresamente como extintivo por las partes.

Finalmente, se revisó una sentencia que dio lugar a la ejecución de obligaciones diversas a la de celebrar el contrato prometido, aún después de vencer el plazo extintivo, rechazando consecuentemente la excepción en cuestión.

6. La jurisprudencia también se encuentra muy dividida en cuanto a los efectos del plazo extintivo: es decir, si caduca la obligación de celebrar el contrato definitivo de pleno derecho (11 fallos), o bien, se requiere de una declaración judicial (9 fallos), pudiendo observarse una leve inclinación hacia la tesis de la caducidad.
7. En cuanto a la amplitud del efecto extintivo, gran parte de la jurisprudencia sostiene que sólo se extingue la obligación principal de celebrar el contrato definitivo y el derecho correlativo, lo que permite, por ejemplo, exigir las indemnizaciones por concepto de cláusula penal, aun luego de vencido el plazo. Al respecto, surgía la duda de si la extinción de la obligación principal alcanzaba a la cláusula penal, considerando que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Lo anterior desmiente lo expuesto por la doctrina en orden a que, vencido el plazo extintivo, se extingue la promesa o bien, todos los derechos y obligaciones derivadas de la misma (lo que es sustentado por algunos fallos). Con todo, si no se pactaron otras obligaciones diversas a la principal en la promesa, lo lógico pareciera que la promesa caducara con el vencimiento del plazo extintivo, salvo en el caso de la interrupción de la caducidad (y de aceptarse la misma).

En suma, las sentencias analizadas acogieron las indemnizaciones solicitadas por concepto cláusula penal, aun luego de vencido el plazo extintivo, siempre que se cumpliera con sus requisitos de procedencia. Efectivamente, la calificación judicial de la cláusula penal resulta imprescindible.

8. Finalmente, parte de la jurisprudencia admite la posibilidad de interrumpir la caducidad a partir de dos hipótesis: i) la presentación de la demanda de cumplimiento forzado dentro del plazo

extintivo; ii) que se haya manifestado claramente la intención de cumplir con la promesa, aun extrajudicialmente, dentro del plazo. Lo anterior hace viable la acción de cumplimiento forzado inclusive luego de expirado el plazo extintivo.

Debe explicitarse que, según la doctrina, la caducidad stricto sensu, a diferencia de la prescripción, no puede interrumpirse. En ese sentido, hablar de la interrupción de la caducidad puede resultar dudoso.

No obstante, la idea subyacente bajo esta tendencia jurisprudencial sí resulta aplicable a los plazos fatales, que también son de caducidad. En consecuencia, afirmar que la interrupción resulta impropia en la caducidad, no es del todo cierto.

A pesar de estos reproches teóricos, el fondo en esta postura resulta interesante, y merece ser pensada en profundidad. Definitivamente, la conducta y actividad de las partes resultan elementos relevantes para plantear la viabilidad de la acción de cumplimiento forzado, habiéndose pactado un plazo extintivo, aspecto que será evaluado en el próximo capítulo.

CAPÍTULO III: ACCIONES FRENTE AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.

Este capítulo abordará las particularidades que presentan las acciones que podría ejercer la parte diligente frente al incumplimiento de la contraria de la obligación principal de celebrar el contrato prometido, existiendo un plazo extintivo.

Se analizarán la acción de indemnización de perjuicios (i), la cláusula penal (ii), la acción de cumplimiento forzado (iii), y finalmente la acción resolutoria (iv).

El análisis se concentrará especialmente en la acción de cumplimiento forzado, pues la doctrina ha abogado por su inviabilidad. Inclusive, René Abeliuk estima que el pacto de un plazo extintivo en la promesa conlleva una renuncia a esta acción (Abeliuk, 1971, pp.90-91). Es menester repensar esta acción, especialmente a raíz de los aportes brindados por la jurisprudencia.

I. Acción de indemnización de perjuicios.

Según Abeliuk, frente al incumplimiento de una promesa con un plazo extintivo solo cabría demandar la indemnización de perjuicios, de conformidad con el artículo 1553 N°3 (Abeliuk, 1971, pp.90-91). En dicho contexto, esta acción implicaría la obtención de un cumplimiento por equivalencia, del equivalente monetario que supondría el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de la obligación (Abeliuk, 2009, pp. 808-809).

La viabilidad de esta acción no ha sido discutida, aun cuando se ejerza luego del vencido el plazo extintivo.

El artículo 1553 N°3 contempla una acción de indemnización de perjuicios autónoma, permitiendo demandar conjuntamente la indemnización moratoria, que correspondería a la suma de dinero exigida a la parte incumplidora por el atraso en el cumplimiento (Abeliuk, 2009, p. 812).

Tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1489 del Código Civil también contempla la posibilidad de demandar una indemnización de perjuicios, empero se ha discutido la autonomía de esta acción en doctrina. No me referiré a esta discusión por exceder del tema de la memoria.

Uno de los requisitos para que proceda la indemnización de perjuicios es la existencia de mora. Debe considerarse que, en virtud del requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil, las modalidades son esenciales en la promesa. En ese sentido, el plazo extintivo, a diferencia del suspensivo, hace innecesario el requerimiento judicial para constituir en mora a la parte incumplidora, pues exige que la

obligación de celebrar el contrato prometido se cumpla dentro de un lapso concreto. En particular, la deudora quedará en mora si no cumple en el plazo convenido, de acuerdo con el artículo 1551 N°1 del Código Civil (Abeliuk, 1971, pp.97-98).

Igualmente, es indispensable que la parte demandante haya cumplido con su obligación de celebrar el contrato prometido, o bien haber estado llana a hacerlo. De lo contrario, no habría mora, de conformidad con el artículo 1552 del Código Civil.

Por último, también se producirá la mora por el solo transcurso del plazo, si no se han cumplido dentro de él las obligaciones necesarias para el otorgamiento oportuno del contrato prometido. Al respecto, Abeliuk menciona un caso donde las partes convinieron que el contrato definitivo de compraventa debía otorgarse dentro de los tres años contados desde la fecha de la promesa, y la promitente vendedora se obligó a urbanizar lo prometido. En ese caso, la Corte Suprema entendió que dicha obligación debió cumplirse dentro del plazo convenido para el otorgamiento de la compraventa prometida, y que la promitente vendedora quedó en mora por no haberlo realizado (Abeliuk, 1971, p.97).

II. La cláusula penal.

La cláusula penal corresponde a una evaluación convencional y anticipada de los perjuicios que realizan las partes (Carmona, 2009, p.161). El Código Civil la define en su artículo 1535 indicando que *“es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal”*.

Se trataría de una obligación accesoria, puesto que depende de otra a la que se subordina, y tiene una finalidad aseguradora, en tanto constituye una garantía para el cumplimiento de la obligación principal (Peñailillo, 2018, p.182).

La ventaja de pactar una cláusula penal radica no sólo en la previsibilidad del monto de indemnización que se podría exigir en caso de incumplimiento, sino que también se libera a la parte acreedora de la carga de probar los daños, conforme al artículo 1542 del Código Civil.

En el capítulo II, se abordó el tratamiento de los tribunales a la cláusula penal, una vez vencido el plazo extintivo de la promesa, en lo relativo al principio de *“lo accesorio sigue la suerte de lo principal”*. En ese contexto, se afirma en la doctrina que la extinción de la obligación principal conllevaría necesariamente la extinción de la obligación accesoria, aspecto que se concluiría a partir de los artículos 1536 (cláusula penal); 2381 N°3 (fianza); 2385 y 2401 (prenda); 2341 inciso primero (hipoteca); y 2516 (prescripción) del Código Civil (Peñailillo, 2018, p.183).

En dicha línea, reitero que la jurisprudencia uniformemente se ha pronunciado en orden a que el vencimiento del plazo extintivo sólo afectaría la obligación de celebrar el contrato definitivo, y no así todo el contrato, manteniéndose intacta la cláusula penal.

Los tribunales han entendido que sólo una vez transcurrido el plazo extintivo cabría demandar la cláusula penal. Esto sería lógico, puesto que el cobro de la cláusula penal supone la existencia de mora de la parte deudora, y en el caso del plazo extintivo, la constitución de la mora se determinaría por no cumplirse dentro del lapso convenido, de acuerdo con el artículo 1551 N°1 del Código Civil.

La aplicación de este artículo a la cláusula penal ha sido controvertida en la doctrina, en tanto el artículo 1538 inciso primero del Código Civil expresa lo siguiente: *“háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva”*. Al respecto, René Abeliuk ha afirmado que, si bien de la mera lectura del precepto en cuestión pareciera entenderse que siempre debiera interponerse judicialmente a la parte deudora, en realidad ello se trataría de un error en la elaboración del Código. Efectivamente, el proyecto de 1853 no aceptaba que hubiera mora por el transcurso del plazo. No obstante, se efectuó un cambio de doctrina en el Código definitivo, lo que se plasmó en que el artículo 1551 previera la posibilidad de que la sola llegada del plazo convenido colocara en mora a la deudora. Pero la Comisión Revisora habría omitido corregir el artículo 1538 (Abeliuk, 2009, p.896).

En el capítulo II se constató que en ciertos casos los tribunales no concedieron la indemnización acordada en la cláusula penal, fundándose en que la conducta de las partes no calzaba con los supuestos de procedencia pactados. En consecuencia, resulta relevante examinar minuciosamente los términos en que se redacta la cláusula penal.

Por ejemplo, en la sentencia de la Corte de Apelaciones de Coyhaique, correspondiente al rol 43-2016 (ficha N°38), se rechazó la pretensión de la actora de obtener la indemnización pactada en la cláusula penal, puesto que suponía la negativa de una de las partes a celebrar el contrato definitivo, estando en condiciones de otorgarlo, y en el caso, el demandado jamás manifestó expresamente su negativa. En efecto, el demandado deseaba persistir en el contrato, pero no cumplió con la obligación de celebrar el contrato definitivo por no tener los medios de financiamiento, por lo que la Corte entendió que tampoco estaba en condiciones de otorgarlo.

Similarmente, en la sentencia de la Corte Suprema, rol 23395-2018 (ficha N°48), se rechazó la indemnización por concepto de cláusula penal, puesto que en el contrato se establecía que ésta operaría dentro del marco de la normalidad, si es que las partes se negaban sin causa justificada a celebrar el

contrato prometido. Es decir, se presuponía que, las partes estuvieren en las mismas condiciones que al celebrarse la promesa, lo que no aconteció en el caso, pues se encontraban en una situación diversa.

Finalmente, resulta necesario hacer una última prevención. Aparentemente, a la luz del principio de “*lo accesorio sigue la suerte de lo principal*”, de lo que derivaría en que extinta la obligación principal también se extinguiría la accesoria, pareciera que la tendencia jurisprudencial a la que hemos aludido podría resultar errada.

Sin embargo, pienso que la jurisprudencia está en lo correcto. De estimarse lo contrario, entonces se desnaturalizaría esta figura, pues no podría cumplirse el fin práctico que motivó a que las partes la pactaran, que consistiría en prever ciertamente las consecuencias del incumplimiento.

Por su parte, el artículo 1536 inciso primero del Código Civil explicita que “*La nulidad de la obligación principal acarrea la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de la obligación principal*”. Si interpretamos extensivamente esta disposición en lo relativo al efecto extintivo propio del vencimiento del plazo extintivo, entonces toda cláusula penal pactada en una promesa que contenga este tipo de plazo sería inútil. A mi juicio, ello no parece razonable, puesto que volvería ineficaz los efectos que las partes desean darle a la cláusula penal, y no debe perderse de vista que en materia de contratos priman los principios de autonomía privada y libertad contractual.

III. Acción de cumplimiento forzado.

Al revisar la doctrina respecto al plazo extintivo es posible constatar que los autores, unánimemente, estarían contestes en la inviabilidad de la acción de cumplimiento forzado, contemplada en los artículos 1553 N°1 y 2, y 1489 del Código Civil.

Efectivamente, Ramón Meza Barros utiliza como argumento la imposibilidad de exigir compulsivamente la celebración del contrato prometido para sostener que el plazo extintivo es inadmisibles en la promesa. Al respecto, arguye que dentro del plazo extintivo no se podría exigir compulsivamente la celebración del contrato prometido puesto que la contraparte podría aducir que aun dispone de tiempo para cumplir; y vencido el término, el derecho para reclamar se habría extinguido (Meza, 2010, p.36).

Por otro lado, René Abeliuk Manasevich, si bien es partidario de aceptar el plazo extintivo en la promesa, estima que su mera estipulación importaría una renuncia a esta acción (Abeliuk, 1971, pp.90-91).

En contraposición, nadie discute la procedencia de esta acción, existiendo una promesa con un plazo suspensivo. En ese caso, las partes sólo tendrían derecho a exigir la suscripción del contrato definitivo

una vez cumplido el plazo suspensivo, hasta el cumplimiento del plazo de prescripción ordinaria de cinco años (desde que la obligación se hizo exigible), de conformidad con los artículos 2514 y 2515 del Código Civil.

Atendiendo a que la doctrina considera, uniformemente, que es imposible ejercer esta acción en forma exitosa, existiendo un plazo extintivo en la promesa, se explorará extensivamente si existen fundamentos para sostener su viabilidad.

Hago presente que esta no es una tarea fácil, pues se trata de un tema complejo y confuso, que no ha sido suficientemente abordado en la doctrina. Tampoco existe claridad sobre el concepto de caducidad, aspecto que resulta esencial para esta discusión. En ese sentido, expondré modestamente las conclusiones que he alcanzado.

Primeramente, debe tenerse a la vista que las partes, al estipular un plazo extintivo en la promesa, pretenden que se cumpla con la obligación de celebrar el contrato definitivo hasta una cierta fecha, y no más allá. Esta sería la certeza jurídica que conllevaría pactar este tipo de plazo.

En principio, una vez vencido el plazo extintivo, se extingue la obligación principal de celebrar el contrato prometido. Es decir, caduca la obligación. Empero, surge la duda de qué ocurre con aquella parte que fue diligente y que cumplió o estuvo llana a cumplir dentro de plazo, ¿podría demandar el cumplimiento forzado exitosamente?

La posición sustentada en esta memoria es que ello es posible, bajo ciertos supuestos. En esencia, apoyo la tesis de la interrupción de la caducidad, postulada por parte de la jurisprudencia, sin perjuicio que expondré argumentos adicionales en favor de la viabilidad de esta acción.

Tal como he expuesto, parte de la jurisprudencia entiende que la actividad de la parte diligente dentro del plazo extintivo obsta a que se produzca la caducidad, una vez vencido dicho término³³. Es decir, la caducidad se interrumpe si dentro del plazo extintivo i) se demandó el cumplimiento forzado de la promesa, o bien, ii) se realizaron requerimientos extrajudiciales a la contraparte con la finalidad que se celebrara el contrato prometido, aspecto que posibilitaría demandar el cumplimiento forzado de la promesa, luego de vencido el plazo extintivo.

A contrario sensu, si las partes mantienen una actitud pasiva mientras corre el plazo extintivo, se producirían los efectos propios del mismo con su vencimiento, lo que equivale a la extinción o caducidad de la obligación de celebrar el contrato prometido. Por tanto, no sería viable exigir el cumplimiento de la promesa en este supuesto.

³³ Véase las sentencias correspondientes a las fichas N°6, 13, 28, 39 y 53.

Esta lógica se asimila a la forma de operar de los plazos fatales (artículo 49 del Código Civil), que son de caducidad. Sin embargo, tal como se recalcó en el capítulo I, resulta sumamente difícil diferenciar entre este tipo de plazo y el extintivo. Es más, Ramón Domínguez asimila los plazos fatales convencionales a los plazos extintivos, y agrega que, en realidad, la extinción y la caducidad serían lo mismo, sin que se observe necesaria diferenciarlas salvo por motivos de “*extremada pureza terminológica*” (Domínguez, 2009, p.135). Esta visión concuerda con lo señalado por Osvaldo Lagos, en orden a que el Código Civil chileno utilizaría en varias disposiciones el término caducidad como sinónimo de extinción (Lagos, 2005, p.89).

En dicha línea, cuestiono el fundamento brindado por René Abeliuk para descartar la aplicación del artículo 49 del Código Civil, consistente en diferenciar claramente entre plazos extintivos y fatales, pues considero que el contraste realizado es artificioso. En efecto, él argumenta, que el plazo extintivo mira a la extinción de la obligación, independientemente de toda actividad de la parte acreedora (Abeliuk, 1971, p.92). Empero, podría entenderse el plazo extintivo como un término pactado por las partes para exigir la celebración del contrato prometido.

Recapitulando, es posible establecer que i) los plazos extintivos se asimilan a los fatales; ii) los plazos fatales son de caducidad; y iii) de conformidad con la definición de caducidad brindada por el Tribunal Supremo de España³⁴, esta se produce por la inactividad dentro del término prefijado para el ejercicio de un derecho. Por tanto, a contrario sensu, la actividad excluye la caducidad.

Considerando lo anterior, no habría motivo alguno para descartar la tesis de la interrupción de la caducidad, que, en el fondo, es la aplicación de la lógica del plazo fatal al extintivo. Igualmente, es posible controvertir la afirmación de Abeliuk en orden a que la caducidad no admitiría interrupción (Abeliuk, 2009, p.1192). En definitiva, si admite que los plazos fatales son de caducidad, entonces el efecto propio de esta podría evitarse si se ejerce el derecho respectivo dentro de plazo.

Este razonamiento se ve desplegado especialmente en la sentencia de la Corte de Apelaciones de Punta Arenas, rol 106-2011 (ficha N°28), que asevera lo siguiente:

“a la llegada de las 12 de la noche de tal día, sin haber cumplimiento, se cae en la sanción del artículo 49 del Código Civil, en virtud de considerarse expirado el plazo dentro del cual debió ser cumplida la obligación, caducando el derecho correspondiente de las partes... (...)

³⁴ “*hay caducidad o decadencia de un derecho cuando la ley o la voluntad de los particulares señalan un término fijo para el ejercicio de un derecho, de modo que, transcurrido el término, el interesado queda impedido para el ejercicio de la acción, atendiendo la caducidad sólo al hecho objetivo de la inactividad dentro del término de rigor prefijado*” (Domínguez, 2009, p.127).

(...) a mayor abundamiento, la doctrina sentada por un antiguo fallo de la I. Corte de Apelaciones de La Serena, manifiesta que “Si se estipula que el comprador podrá exigir el cumplimiento de la promesa de venta solamente dentro de cierto plazo, pasado el cual quede sin efecto, no caduca el contrato si el comprador puede exigir ese cumplimiento por la vía ejecutiva, dado caso que la obligación sea de aquellas que autoricen este procedimiento, aún después de vencido aquel, si dentro del mismo hizo saber al vendedor que estaba pronto a otorgar la escritura de venta i consignó el precio convenido, aunque esa manifestación se la haya hecho extrajudicialmente, porque para ello no es menester una notificación judicial, puesto que la lei no lo exige”. (Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo V, sección II, pág. 140). Argumentando a contrario sensu, es pertinente concluir que el contrato caduca si estando vigente del plazo extintivo estipulado el promitente comprador nada hace por instar para el otorgamiento de la escritura definitiva”.

Adhiriendo a la tesis de la interrupción de la caducidad, entonces se vuelve ilusorio lo argumentado por Meza Barros para fundamentar la inviabilidad de la acción de cumplimiento forzado. No sería efectivo excusarse del cumplimiento de la obligación argumentando que esta se habría extinguido, puesto que habría operado la interrupción de la caducidad. En consecuencia, esta seguiría vigente.

Es cierto que, existiendo un plazo extintivo en la promesa, entonces las partes podrían cumplir hasta el último día del término pactado. Sin embargo, llega un momento en que resulta evidente (o altamente probable) que la contraparte no va a cumplir con su obligación de celebrar el contrato prometido, resultando razonable deducir una acción de cumplimiento forzado.

Por ejemplo, pensemos en el siguiente caso de un contrato de promesa de compraventa de una casa: La promitente compradora ha llamado varias veces a su contraparte para otorgar el contrato definitivo en la notaría, le ha enviado correos electrónicos, y esta no contesta. Paulatinamente se acerca cada vez más la llegada del plazo extintivo, sin que la contraparte se pronuncie, o esté llana al cumplimiento. Finalmente, a pocos días de la llegada del plazo, la promitente compradora firma el contrato definitivo de compraventa, con la ilusión de que su contraparte cumpla con su obligación. Llegado el último día del plazo, aún no cumple, por lo que la demanda para obtener el cumplimiento.

Debe considerarse que la acción de cumplimiento forzado requiere que la deudora esté constituida en mora, según el tenor del artículo 1553 del Código Civil. Resulta evidente que habría mora una vez vencido el plazo extintivo, en vista del artículo 1551 N°1 del mismo cuerpo legal. Empero, si se demanda antes del vencimiento, podría acudirse a la vía del N°3, es decir, la reconvencción judicial. El fundamento de aquello radica en que, en vista del tiempo, parece evidente que la contraparte ya no va a

cumplir (por ejemplo, si es el último día del plazo). Interpretar lo contrario, podría sustentar un eventual abuso del derecho de la parte incumplidora, puesto que trabaría que la parte diligente pudiera exigir el cumplimiento en naturaleza, amparándose la negligencia o dolo de quien incumple.

Independientemente de la tesis de la interrupción de la caducidad, también podría apoyarse la viabilidad de la acción de cumplimiento forzado, bajo el amparo del principio de buena fe.

Volviendo al caso anterior; la parte diligente cumplió con su obligación de celebrar el contrato prometido, o estuvo llana a hacerlo (aspecto que deberá ser probado en el juicio), insistió, infructuosamente, a su contraparte para que cumpliera su obligación, y estando el plazo próximo a vencer, demandó el cumplimiento forzado de la promesa. Considerando el tiempo, sería poco probable que la demandada se excuse aduciendo que aún le queda plazo para cumplir. Asumiendo que igualmente opuso dicha excepción, finalmente no cumplió dentro de plazo.

Una vez vencido el plazo, y siendo compelida a cumplir por su contraparte, se excusa alegando que la obligación principal se habría extinguido en virtud del efecto del plazo extintivo.

De acogerse dicho razonamiento, entonces se ampararía la falta de voluntad de cumplir con la promesa, transgrediéndose el mandato del artículo 1546 del Código Civil que expresa que los contratos deben ejecutarse de buena fe.

Efectivamente, si alega que aún queda plazo para poder cumplir con su obligación, entonces se presupone que tiene la intención de cumplir dentro del tiempo restante, como sería propio del estándar de conducta de la contratante leal, y honesta. En esencia, dicho estándar implica honrar la confianza que supone la relación de intercambio y cooperación que subyace al contrato, de modo que mandata a no comportarse abusivamente ni defraudar las legítimas expectativas de comportamiento de la contraria, en atención a la finalidad económica o propósito práctico que importa el contrato (Schopf, 2018, pp.114-115).

Empero, en el caso, pareciera que se utiliza dicha excepción para que transcurra el plazo extintivo, y así excusarse definitivamente del cumplimiento en vista de la caducidad propia del vencimiento del plazo, lo que transgrede el estándar de conducta exigido, pues revelaría que, en realidad, no se tenía la intención de cumplir con lo pactado.

En seguida, propondré una última vía para sustentar la viabilidad de la acción de cumplimiento forzado, que presupone que el contrato definitivo deba celebrarse por escritura pública, sea porque constituye la solemnidad del contrato prometido (por ejemplo, la compraventa de inmuebles en vista

del artículo 1801 inciso segundo del Código Civil) o bien porque las partes así lo pactaron en la promesa.

En dicha línea, la estrategia consistiría en que la parte diligente fuera a firmar la escritura pública del contrato prometido a la notaría dentro del plazo (recomendablemente cuando falte muy poco para su vencimiento), e instar a la otra parte para que concurra. Esto no sería complicado en la práctica, puesto que normalmente las promesas contienen el contrato definitivo redactado, o bien tienen todos los elementos necesarios para realizarlo.

Bajo este prisma, la parte diligente (quien deberá probar que cumplió o que estuvo llana a cumplir) podría demandar el cumplimiento forzado en el último día del plazo, o bien cuando queden pocos días para que venza el lapso. Esto restringiría el éxito de una defensa consistente en que aún queda plazo para cumplir. Es probable que, una vez vencido el término pactado, se alegue que la obligación principal estaría extinguida por haber operado la caducidad.

Sin embargo, aun asumiendo que efectivamente la obligación se extinguió con el vencimiento del plazo extintivo, dicha defensa carecería de relevancia para los efectos de la procedencia de la acción de cumplimiento forzado, pues sería legalmente posible. Ello en vista que la misma ley establece una ficción legal en el caso de las escrituras públicas consistente en que la fecha de estas corresponde al día en que fue suscrita por la primera de las otorgantes, momento en que se incorpora al repertorio. El límite temporal para que la otra parte firme la escritura, luego de haber firmado la primera, es de 60 días. Lo anterior se sustenta en el artículo 405 inciso segundo (*“Además, el notario al autorizar la escritura indicará el número de anotación que tenga en el repertorio, la que se hará el día en que sea firmada por el primero de los otorgantes.”*) en relación al artículo 426 N°6 del Código Orgánico de Tribunales (*“No se considerará pública o auténtica la escritura: 6.- Que no se firme dentro de los sesenta días siguientes de su fecha de anotación en el repertorio.”*).

En virtud de dicha ficción legal establecida en el Código Orgánico de Tribunales, es posible entonces que la demandada (o en su defecto, el tribunal en su lugar) firme la escritura pública del contrato definitivo, y en ese caso, para todos los efectos legales, la fecha del contrato sería el día en que firmó la parte diligente. Ello, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que firmó la primera parte.

En vista de lo anterior, no sería relevante que el plazo extintivo hubiere vencido, puesto que, si la parte demandada (o el tribunal en su defecto) firmara dentro de esos 60 días, se entiende que firmó cuando lo hizo la primera parte, que sería dentro del plazo.

Evidentemente, resulta improbable que un juicio de esta naturaleza sea tan breve. Sin embargo, pienso que es importante exponer todas las vías posibles para justificar la viabilidad de la acción de

cumplimiento forzado, sobre todo considerando que se trata de una postura inédita en la doctrina. En esencia, hasta ahora nadie había abogado por ello.

Finalmente, expondré mi posición en relación a la afirmación de René Abeliuk, de estimar que la estipulación de un plazo extintivo conlleva una renuncia a esta acción (Abeliuk, 1971, p.93).

Dicha aseveración es cuestionable, pues en ningún momento hay una renuncia expresa al derecho a ejercer esta acción por el hecho de pactarse un plazo extintivo. Es más, el artículo 1553 la contempla como uno de los remedios posibles frente al incumplimiento de las obligaciones de hacer, sin que exista regla expresa que configure una excepción en promesas con plazos extintivos.

Las dificultades que rodean la acción de cumplimiento forzado no equivalen a una renuncia, sino que el problema de fondo radica en la viabilidad de la acción. Aún sin acoger la tesis de la interrupción de la caducidad, nadie discutiría que siempre podría ejercitarse válidamente dicha acción dentro del plazo extintivo. No existe ninguna imposibilidad objetiva para el ejercicio de dicha acción. Incluso es posible que la parte demandada se allane.

En suma, estimo cuestionable sustentar la exclusión de un derecho que la misma ley establece, sin que se excluya el caso en cuestión en forma expresa. Además, sin existir una imposibilidad objetiva. Más aún, sin que las partes hayan consentido explícitamente en dicha renuncia.

IV. Acción resolutoria.

Para finalizar este capítulo, abarcaremos brevemente la acción resolutoria, contemplada en el artículo 1489 del Código Civil para los contratos bilaterales.

Destaco que ninguno de los autores revisados en el capítulo I se refiere a esta acción al analizar la temática que rodea el pacto del plazo extintivo en la promesa. Esto se explica por el hecho de que unánimemente entienden que el vencimiento del plazo acarrea extinción de la promesa (Abeliuk, 1971, p.66), o bien, de la totalidad de los derechos y obligaciones derivadas de la misma (Meza, 2010, pp. 36-37).

En el capítulo II, se observó que parte importante de la jurisprudencia entiende que el vencimiento del plazo extintivo únicamente acarrea la extinción de la obligación principal de celebrar el contrato prometido, subsistiendo otras obligaciones secundarias, susceptibles de ser exigidas judicialmente (verbigracia, la cláusula penal).

Sin embargo, tal como previene, en el caso de una promesa en que no se acordaron otras obligaciones aparte que la principal de celebrar el contrato prometido, lo lógico es que el vencimiento del plazo extintivo sí conlleve la caducidad del contrato, por lo que la acción resolutoria se volvería innecesaria.

Esto, en principio, puesto que aceptar la tesis de la interrupción de la caducidad implicaría que no se produzca este efecto en ciertos supuestos. No obstante, dicha tesis tiene relevancia para la acción de cumplimiento forzado.

Estimo que la acción resolutoria sólo cabría en aquellos supuestos de promesas que tengan otros tipos de obligaciones aparte de la principal, pues de lo contrario, en principio, se produciría la caducidad con la llegada del plazo extintivo. Efectivamente, en dichos casos sólo se extinguiría la obligación principal, sin que se alcance a las secundarias, por lo que la promesa seguiría parcialmente vigente.

Aun así, este punto no resulta tan claro, pues existe jurisprudencia que entiende que no basta el mero transcurso del plazo para que extinga la promesa, sino que se requiere de la declaración judicial de resolución³⁵.

Interesantemente, dos sentencias pusieron de relieve que la declaración judicial resultaba necesaria, aun existiendo un plazo extintivo, puesto que las partes no habían convenido un pacto comisorio calificado que permitiera la resolución ipso facto de la promesa (ficha N°19, y 39). Al respecto, pienso que dicha observación resulta sagaz, en el caso de promesas con obligaciones múltiples.

El pacto comisorio calificado es un tipo de condición resolutoria susceptible de extinguir el contrato de pleno derecho, verificándose la hipótesis de incumplimiento. No obstante, esta figura difiere con el plazo extintivo, que extingue la obligación principal de celebrar el contrato prometido, lo que no se extiende al contrato en su totalidad, si existen otro tipo de obligaciones.

³⁵ Véase los fallos correspondientes a las fichas N°19, 25, 32, 43, 51, 55, 61, y 65.

CAPÍTULO IV: TÉRMINOS “AMBIGUOS”, Y PERCEPCIÓN SOCIAL.

Si bien la jurisprudencia ha ido progresivamente aceptando la estipulación de plazos extintivos en la promesa, varios fallos interpretaron que el plazo en cuestión era suspensivo, arguyendo que sería la regla general. Por tanto, no consideraron otros elementos hermenéuticos relevantes, como el lenguaje del contrato, las demás cláusulas del mismo, etc.

Lo anterior revela la existencia de una interpretación simplista, que no vela por dilucidar la intención de las partes. No obstante, pienso que bajo este tipo de interpretación subyace un problema más grave, pues permite fácilmente contravenir la voluntad de las contratantes. Efectivamente, del análisis jurisprudencial, se concluyó que en varios casos se llegó a conclusiones contraintuitivas, pues se interpretó el plazo como suspensivo, a pesar de estipulaciones expresas en contrario, o bien, pese a la existencia de expresiones especialmente indicativas de un plazo extintivo. Tal como se expuso en el capítulo II, existen ciertos términos que por su significado literal parecieran tender a fijar un plazo extintivo (verbigracia: “*a más tardar*”; “*en un plazo no superior a...*”, “*en un plazo máximo de...*”; “*hasta*”, etc.).

Si bien se tiene presente que el lenguaje no es el único elemento que debe considerarse para interpretar el contrato, sí constituye un punto de partida importante para vislumbrar la intencionalidad de las partes. Efectivamente, las palabras utilizadas en los contratos suelen ser reflejo de su consentimiento, y estas cumplen una función instrumental de servir de vehículo para plasmar la intención comunicativa de las mismas (Coloma, 2016, pp.16-17).

Es más, tal como se expuso en el capítulo I, del artículo 1560 del Código Civil se desprende que la literalidad del contrato constituye la base de la interpretación contractual. En consecuencia, sólo podría desentenderse en caso de conocerse claramente la intención de las contratantes, difiriendo esta del tenor literal (Coloma, 2016, pp.34-35).

En ese sentido, resultaría irracional redactar el plazo de la promesa mediante expresiones especialmente claras para establecer un límite temporal determinado para la celebración del contrato prometido, cuando se desea pactar un plazo suspensivo. Por supuesto, este escenario es posible, empero debiese fundamentarse sobre la base de otros aspectos que permitieran concluir aquello.

Debe considerarse que, si las partes desean estipular un plazo extintivo en la promesa, lógicamente, deben recurrir a los recursos disponibles en el idioma castellano para plasmar dicha intención. Por tanto, resultan cruciales las expresiones que hemos analizado a lo largo de la memoria (“*a más tardar*”; “*hasta*”; “*dentro de*”; “*en un plazo no superior a...*”; “*en el plazo máximo de...*”; “*el plazo*”).

en ningún caso excederá de...”). De lo contrario, se llega a un contrasentido, pues, ¿entonces cómo las partes tendrían que redactar el plazo para que se entendiera extintivo?; ¿tendrían que necesariamente explicitar que se trata de un plazo extintivo?

A raíz de estas reflexiones, y a la luz del significado literal de ciertos términos que parecieran indicar naturalmente un plazo extintivo, me pregunté si existía una diferencia de criterio entre los tribunales y el resto de las personas. Concretamente, cuestiono los fallos que interpretaron los plazos basándose en la doctrina del jurista René Abeliuk, consistente en estimar que el plazo extintivo es la excepción en las promesas, por lo que sólo se entendería existente cuando fuese estipulado en forma expresa o indubitada, sin que pueda desprenderse de la mera utilización de los términos que él considera ambiguos (Abeliuk, 1971, p.95).

Sospecho que esta postura podría estar alejada de la realidad, y de cómo las mismas contratantes entenderían las promesas celebradas. Para analizar dicha hipótesis, elaboré dos encuestas: (i) una dirigida especialmente a personas relacionadas a la práctica jurídica, y (ii) una orientada a estudiantes de otras carreras.

Por tanto, los contenidos de este capítulo corresponderán a los siguientes:

- I. Primeramente, se expondrán los resultados principales de las encuestas y sus conclusiones.
- II. Luego, se reflexionará críticamente sobre la práctica contractual relativa a la redacción de promesas de compraventa de inmuebles.

I. Resultados encuestas de percepción social sobre contratos de promesa.

Se pretendió contrastar los resultados arrojados por las encuestas con la interpretación jurisprudencial cuestionada, basada en la postura de René Abeliuk. Lo anterior permitiría evaluar, desde una aproximación meramente ilustrativa, la eventual existencia de una disconformidad de criterio entre los tribunales y el resto de las personas. Efectivamente, a partir del análisis jurisprudencial efectuado en el capítulo II, se concluyó que en varias ocasiones los tribunales llegaron a resultados contraintuitivos a partir de un ejercicio interpretativo, que estimo superficial.

En varios casos se concluyó que el plazo era suspensivo, argumentando que esta sería la regla general, y que el plazo sólo podría entenderse extintivo cuando las partes lo estipularan expresa o indubitadamente. Lo anterior revela una interpretación sustentada en un mero dogma doctrinario, dejándose en segundo plano lo más relevante: la intención de las partes. Si bien dicha intención debe analizarse caso a caso, resulta interesante evaluar cómo la generalidad de la población entiende ciertas cláusulas contractuales.

En concreto, se realizaron dos encuestas dirigidas a estudiantes universitarios con la finalidad de averiguar cómo entendían ciertas cláusulas contractuales usuales en contratos de promesa. Específicamente, se indagó si a partir de las cláusulas comunes sobre plazos, redactados mediante expresiones consideradas “ambiguas” por parte de la doctrina y jurisprudencia, las personas tendían a entender la existencia de un plazo suspensivo, o bien extintivo.

Al respecto, se realizó una encuesta orientada a personas relacionadas a la práctica jurídica (es decir, estudiantes, egresados/as de derecho, y abogadas/os), y otra dirigida a estudiantes de carreras que no fuesen derecho. Se encuestó únicamente a universitarias/os para obtener una población homogénea.

El fundamento para separar las encuestas en estos dos grupos radica en que el primero ha estudiado los contratos de promesa, mientras que el segundo grupo probablemente nunca se ha enfrentado a ellos.

En ese sentido, pensé que el primer grupo podría tener nociones preconcebidas que lo hiciera inclinarse de antemano por una opción determinada respecto de la naturaleza del plazo, lo que podría constituir un sesgo.

En consecuencia, resultaba interesante no sólo verificar si existía una diferencia de criterio entre los tribunales y las personas encuestadas, sino que también evidenciar si los grupos encuestados diferían en su entendimiento de la naturaleza de los plazos.

Se realizó un esfuerzo para que las encuestas fueran lo más parecidas posibles. Por tanto, ellas sólo difirieron en preguntas relativas a la categorización de la población, pues se les presentaron exactamente los mismos casos.

Bajo esta investigación subyace la idea que el derecho debe tener una correspondencia con la realidad. Por dicho motivo, los aportes de ramas como la sociología debiesen tener una mayor repercusión en las investigaciones jurídicas. En ese sentido, los resultados obtenidos mediante este tipo de encuestas, podrían aportar muchísimo al derecho de los contratos, pues podría ayudar a simplificar la interpretación contractual.

En efecto, si estuviesen establecidas ciertas tendencias en torno al sentido en que la mayoría de la población entiende ciertas cláusulas, los tribunales podrían tomar aquello como un punto de partida, y llegar a conclusiones que fuesen más coherentes con la realidad social. En consecuencia, podría considerarse la percepción de la gran mayoría de la población, en vez de descansar únicamente en la opinión de juristas, que, por cierto, muchas veces emitieron sus pareceres hace varias décadas e incluso siglos.

Al respecto, resulta útil tener presente los planteamientos de la teoría relacional de los contratos, introducida por el jurista estadounidense Ian Macneil en la década de 1960 (Bauer & Bernal, 2021, p.64). Esta teoría plantea que los contratos están insertos en relaciones complejas que inciden en ellos. En consecuencia, una comprensión cabal de los mismos conllevaría considerar los elementos contextuales y relacionales que los rodean, como los patrones de comportamiento (Bauer & Bernal, 2021, p.68).

Por tanto, se trascendería el mero enfoque normativista, adoptando un prisma interdisciplinario, mediante áreas como la sociología y la economía. Lo anterior implica una comprensión más completa de los contratos, facilitándose la adecuación del derecho a los constantes cambios que se producen en la sociedad (Martínez, 2005, p.227).

Recalco que explorar la existencia de una eventual diferencia de criterio entre los tribunales y las personas no es poco importante, pues la naturaleza del plazo de la promesa tiene una inmensa relevancia práctica que se refleja en las acciones que podrían ejercer las partes frente a un incumplimiento de la contraria.

La relevancia de la naturaleza del plazo en la promesa se puede vislumbrar mejor analizando ejemplos prácticos. Verbigracia, piénsese, en dos personas que celebran una promesa de compraventa de un inmueble, que pretende ser destinado a fines habitacionales, fijando un plazo de un año para la celebración del contrato definitivo.

De ser un plazo extintivo, entonces las partes deberán celebrar la compraventa al interior del lapso de un año, por lo que la promitente compradora debería, en principio, mudarse al inmueble antes de que se termine el año.

Por el contrario, de ser suspensivo, entonces se abre la posibilidad de que transcurran hasta cinco años (plazo de prescripción ordinaria) para que se celebre la compraventa prometida, aspecto que podría aumentar exponencialmente los gastos en arriendo de la promitente compradora, y a su vez, devaluar la ganancia económica que reporta el precio para la promitente vendedora.

Tal como se adelantó, se realizó una investigación empírica mediante encuestas. Estas constituyen una técnica útil en la investigación de las ciencias sociales, pues, mediante la recolección de datos, permiten obtener sistemáticamente medidas sobre los conceptos derivados de una problemática de investigación previamente construida (López-Roldán & Fachelli, 2015, p.8). Esto se realiza mediante un cuestionario que se presenta a una parte extensa de la población, o representativa de ella (López-Roldán & Fachelli, 2015, p.8).

Es menester advertir que las encuestas realizadas deben examinarse en forma meramente ilustrativa. Considerando la falta de recursos no se logró alcanzar una muestra de la población objeto de estudio que fuese lo suficientemente numerosa (o bien, un muestreo que se realizara en forma rigurosamente aleatoria) como para ser representativa. Pese a aquello, podría representar un punto de partida para investigaciones científicas futuras, pues sería la primera aproximación a un problema que no ha sido previamente investigado de forma empírica.

Normalmente, las encuestas reúnen un número suficiente de personas encuestadas con la finalidad de establecer resultados sobre la población en general (Elgueta & Palma, 2010, p.196), puesto que, al ser muy numerosa, resulta complejo investigarla en su totalidad. Por dicho motivo, se realizan muestreos respecto de un subconjunto de la población estudiada, que pueden ser probabilísticos (selección aleatoria) o no (Pimienta, 2000, p.264).

Ambas encuestas consistieron en dos partes. La primera buscaba categorizar al grupo encuestado (i), y la segunda buscaba examinar cómo se entendían la naturaleza del plazo a partir de tres casos distintos de contratos de promesa de compraventa de inmuebles, que utilizaban distintos términos considerados “ambiguos” (ii).

1. Con relación a la primera parte, pregunté a ambos grupos sobre su rango etario; su identidad de género; la universidad a la que asistían/asistieron, y si habían tenido algún juicio relacionado a un contrato de promesa.

En la encuesta dirigida a estudiantes de otras carreras pregunté sobre la facultad a la que asistían.

En la encuesta dirigida a personas relacionadas a la práctica jurídica pregunté si eran estudiantes de derecho (categoría que incluía a egresadas/os), o bien abogadas/os. Adicionalmente, pregunté si trabajaban o habían trabajado con contratos de promesa para determinar si podían estar al tanto de la doctrina relativa a los plazos de los mismos.

2. En la segunda parte sobre percepción, situé a las encuestadas en tres casos diferentes sobre contratos de promesa de compraventa de inmuebles, y cambié la redacción de las cláusulas de dichos contratos según diversos términos que han sido considerados “ambiguos”.

La redacción de dichas cláusulas resultaba casi idéntica a los contratos revisados por la jurisprudencia, pues sólo se cambiaron las fechas y se impersonalizaron a las partes para evitar posibles sesgos de género o según el nombre.

Al respecto seleccioné las expresiones “*a más tardar*”, “*dentro de*”, y “*el plazo en ningún caso excederá de...*”, que, a partir de su mera literalidad, parecen ser indicativas de un plazo

extintivo. Asimismo, las primeras dos expresiones fueron las que más se repitieron en las sentencias analizadas en el capítulo II.

Antes de comenzar con las preguntas, se indicó lo siguiente:

“En esta sección, se te presentarán 3 casos distintos en que dos personas celebraron contratos de promesa de compraventa. Es decir, contratos en que una persona prometió venderle a otra una cosa en un futuro (por ejemplo, una casa o un departamento).

En cada uno de ellos, se señala entre comillas (“..”) la forma exacta en que las partes redactaron la fecha en que celebrarán la venta.

Después de cada caso, se te hará una pregunta relacionada a la fecha en que se celebrará la venta y deberás escoger aquella opción que estimes más acertada teniendo a la vista la redacción del contrato.

Por favor ten en consideración que no hay respuestas correctas ni incorrectas, por lo que sólo debes escoger aquella respuesta que intuitivamente estimes más acertada”.

Los casos presentados en las encuestas fueron los siguientes:

1. *Hace 3 meses, Persona A y Persona B firmaron un contrato de promesa de venta, donde A prometió venderle a B un departamento, en \$50.000.000. Ambas acordaron expresamente que “la venta se celebrará a más tardar el 12 de enero del año 2022”.*

La persona A está tranquila para mudarse del departamento que prometió vender, pues piensa que recién a partir de la llegada del 12 de enero, deberá realizar la venta prometida.

La persona B, por su parte, está haciendo varios arreglos para mudarse al departamento, pues entiende que la venta deberá celebrarse máximo el 12 de enero, fecha límite que tienen las partes para cumplir:

En seguida, se preguntó “¿quién tiene la razón?”, debiendo las encuestadas escoger una de las tres alternativas que se presentan a continuación³⁶:

- a. *La persona A (El departamento debe venderse recién después del 12 de enero).*
- b. *La persona B (El departamento debe venderse antes o el mismo 12 de enero).*
- c. *Hacen falta más elementos para responder.*

En el primer caso se intentó situar a las encuestadas en un contexto con la finalidad que entendieran la relevancia práctica del problema de fondo.

³⁶ Todas las alternativas correspondientes a los tres casos se exponen en el mismo orden que en la encuesta.

Asimismo, se enlazaron los conceptos de plazo suspensivo y extintivo con la posición de una de las contratantes, sin indicar expresamente qué tipo de plazo habían entendido. De lo contrario, se habría introducido una dificultad innecesaria para las encuestadas de otras carreras, quienes no están al tanto de la clasificación de plazos extintivos y suspensivos. Adicionalmente, haber explicitado el tipo de plazo con el que se identificaba cada parte podría haber facilitado que las encuestadas relacionadas al derecho se dejaran llevar por ideas preconcebidas o sesgos.

En consecuencia, estimar que la persona A tenía la razón significaría entender que las partes habían acordado un plazo suspensivo. En contraposición, escoger la postura de la persona B implicaría estimar que las partes pactaron un plazo extintivo.

En todos los casos implementé una tercera opción consistente en que hacían falta más elementos para responder.

2. *En un contrato de promesa de venta, las partes acordaron expresamente que “la venta deberá celebrarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha de firma de la promesa”.*

A continuación, se preguntó “¿cuándo se tiene que realizar la venta?”, debiendo marcarse una de las siguientes opciones:

- a. *Desde que se firma la promesa hasta los seis meses siguientes.*
- b. *Recién a partir de los seis meses de firmada la promesa.*
- c. *Hacen falta más elementos para responder.*

El segundo caso se planteó en forma más abstracta, puesto que todos los casos versaban sobre el mismo tipo de contrato, y el primero se planteó extensamente, situándose en un contexto determinado. Por consiguiente, pensé que era mejor que los otros casos fueran más concisos.

En este caso, la primera opción se correspondía con un plazo extintivo, mientras que la segunda con uno suspensivo. Igualmente, existió una tercera opción consistente en que hacían falta más elementos para responder.

3. *La persona X y la persona Z firman un contrato de promesa de venta de una casa, y pactan que “el plazo para celebrar la venta prometida en ningún caso excederá de un año desde firmada la promesa”.*

Inmediatamente, se preguntó “¿cuándo se tiene que realizar la venta?”, existiendo tres alternativas posibles:

- a. Desde que se firma la promesa hasta un año después.
- b. Recién a partir del año desde que se firma la promesa.
- c. Hacen falta más elementos para responder.

En el último caso, la alternativa a) identificaba un plazo extintivo, mientras que la b), uno suspensivo. Nuevamente, existió otra opción consistente en que hacían falta más elementos para responder.

Luego de los tres casos, se realizó una pregunta final dirigida a quienes marcaron alguna opción “*hacen falta más elementos para responder*”, indicándose lo siguiente:

“Si respondiste en alguna de las preguntas anteriores que hacen falta más elementos para responder, ¿qué elementos piensas que harían falta para saber cuándo se tiene que celebrar la venta prometida?”

Es importante explicitar que las encuestas fueron compartidas en los foros institucionales de la Universidad de Chile, de la Facultad de Derecho de la Universidad, y por redes sociales, pidiéndose su difusión a otros/otras estudiantes universitarias/os.

Las encuestas estuvieron disponibles para responderse desde el 15 de octubre de 2021 hasta el 29 de octubre del mismo año. Adicionalmente, las encuestadas debieron ingresar con sus correos electrónicos, con la finalidad de que sólo respondieran una vez cada una.

A continuación, expondré por separado los resultados de ambas encuestas, y luego analizaré las conclusiones extraídas.

Los resultados de las preguntas relativas a la caracterización de las personas encuestadas, se encontrarán en el segundo anexo de esta memoria.

a. Encuesta de percepción de contratos de promesa dirigida a personas relacionadas a la práctica jurídica.

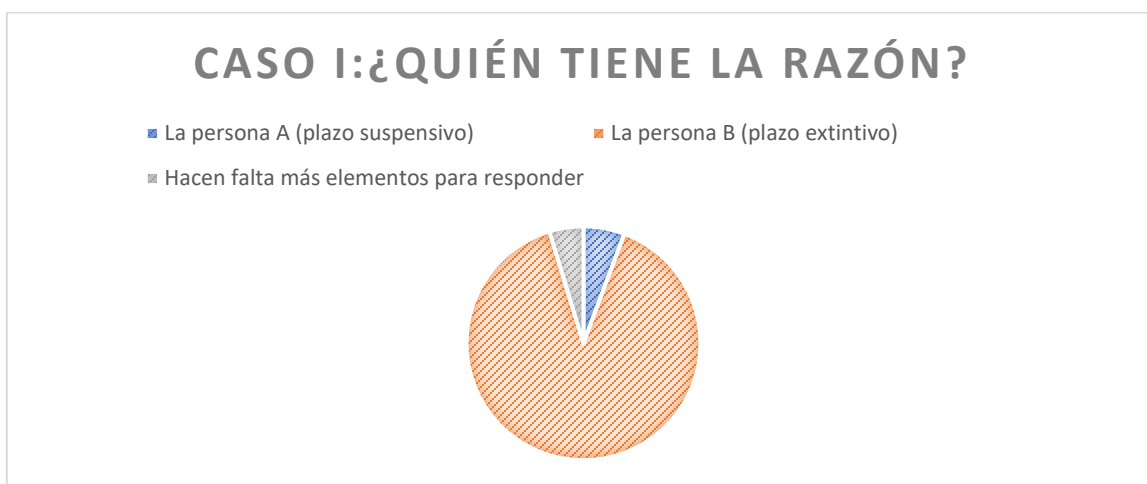
Esta encuesta fue respondida por 106 personas.

1. CASO I: ¿Quién tiene la razón?

Como respuesta a la pregunta planteada en el primer caso, donde se hacía uso de la expresión “*a más tardar*”, un 89,6% de las encuestadas respondió que la persona B tenía la razón (“*el departamento debe venderse antes o el mismo 12 de enero*”). En consecuencia, estimaron que las partes habían pactado un plazo extintivo (95 personas en total).

En contraposición, un 5,7% de las encuestadas contestaron que la persona A tenía la razón (“*el departamento debe venderse recién después del 12 de enero*”), respuesta que suponía un plazo suspensivo (6 personas).

Por último, un 4,7% de las encuestadas respondió que hacían falta más elementos para responder (5 personas).



2. CASO II: ¿Cuándo se tiene que realizar la venta?

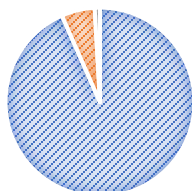
En el segundo caso, donde se hizo uso de la expresión “*dentro de*”, un 93,4% de las encuestadas contestó que la venta debía realizarse desde que se firmaba la promesa hasta los seis meses siguientes, respuesta que presupone la existencia de un plazo extintivo (99 personas).

Un 5,7% de las encuestadas respondió que la venta debía realizarse recién a partir de los seis meses de firmada la promesa (6 personas).

Finalmente, 0,9% de las encuestadas respondió que hacían falta más elementos para responder (1 persona).

CASO II: ¿CUÁNDO SE TIENE QUE REALIZAR LA VENTA?

- Desde que se firma la promesa hasta los seis meses siguientes
- Recién a partir de los seis meses siguientes
- Hacen falta más elementos para responder



3. CASO III: ¿Cuándo se tiene que realizar la venta?

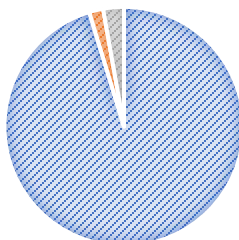
En el tercer caso, donde se utilizó la expresión “*el plazo en ningún caso excederá de...*”, un 95,3% de las personas encuestadas respondió que la venta debía realizarse desde que se firmaba la promesa hasta un año después, lo que supone un plazo extintivo (101 personas).

Un 1,9% de las encuestadas estimó que la venta debía realizarse recién a partir del año desde que se firmó la promesa, respuesta que supone que las partes pactaron un plazo suspensivo (2 personas).

Finalmente, 2,8% de las encuestadas respondió que hacían falta más elementos para responder (3 personas).

CASO III: ¿CUÁNDO SE TIENE QUE REALIZAR LA VENTA?

- Desde que se firma la promesa hasta un año después
- Recién a partir del año desde que se firma la promesa
- Hacen falta más elementos para responder



4. Si respondiste en alguna de las preguntas anteriores que hacen falta más elementos para responder, ¿qué elementos piensas que harían falta para saber cuándo se tiene que celebrar la venta prometida?

Frente a esta última interrogante, se registraron 8 respuestas:

- i. Una persona respondió que, en el caso 3, faltaría saber desde cuándo podría celebrarse la venta entre las partes, puesto que sólo se entregaría una fecha límite.
- ii. Otra persona respondió que no recordaba bien los casos.
- iii. La tercera respuesta indicaba que creía que habría que tener en cuenta las posibles condiciones adicionales que se pactaran.
- iv. La cuarta respuesta decía que no hacía falta ningún elemento.
- v. Otra persona respondió que hacía falta ver la declaración exacta que firmaron las partes, así como la fecha en que debiese hacerse efectivo el pago.
- vi. La quinta respuesta aconsejaba estipular una condición suspensiva junto con el plazo extintivo, o bien que se explicitara cuándo comienza o termina el lapso para celebrar el contrato definitivo.
- vii. En la siguiente respuesta se declaró que hacía falta el plazo o condición.
- viii. Finalmente, la última respuesta expresaba que, en su opinión, se confundían conceptos en el caso I, puesto que sólo podría ocuparse el inmueble después de efectuadas las inscripciones.

b. Encuesta de percepción de contratos de promesa dirigida a estudiantes de carreras que no fuesen derecho.

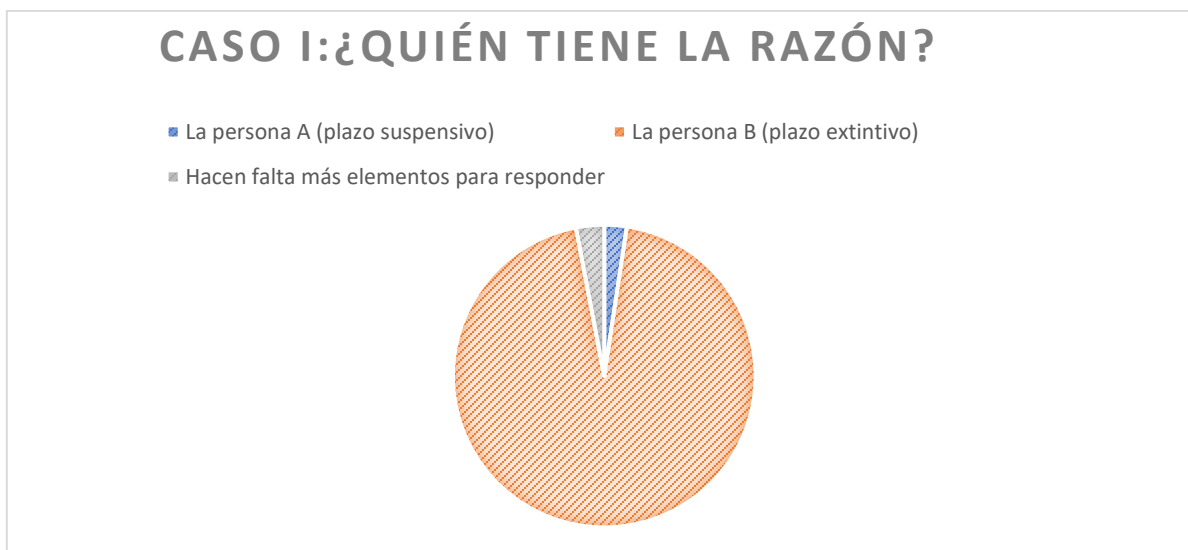
Esta encuesta fue respondida por 167 personas.

1. CASO I: ¿Quién tiene la razón?

Como respuesta al primer caso presentado, que hacía uso de la expresión “*a más tardar*”, el 94,6% de las encuestadas contestó que la persona B tenía la razón (“*el departamento debe venderse antes o el mismo 12 de enero*”), aspecto que presupone que las partes habrían acordado un plazo extintivo (158 personas respondieron de esta manera).

Un 2,4% de las encuestadas marcó la opción que le daba la razón a la persona A (“*el departamento debe venderse recién después del 12 de enero*”), lo que equivale a 4 personas.

Finalmente, hubo un 3% que respondió que hacían falta más elementos para responder (un total de 5 personas).



2. CASO II: ¿Cuándo se tiene que realizar la venta?

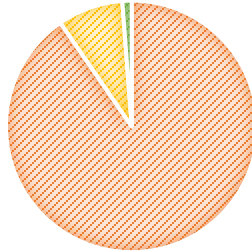
En el segundo caso, donde se utilizaba la expresión “*dentro de*”, un 90,4% de las encuestadas respondió que la venta debía realizarse desde que se firmaba la promesa hasta los seis meses siguientes, lo que suponía la existencia de un plazo extintivo (151 personas marcaron esta opción).

Un 8,4% de las personas encuestadas contestó que la venta debía realizarse recién a partir de los 6 meses de firmada la promesa, respuesta que equivale a un total de 14 personas.

Un 1,2% marcó la opción consistente en que hacían falta más elementos para responder (2 personas).

CASO II: ¿CUÁNDO SE TIENE QUE REALIZAR LA VENTA?

- Desde que se firma la promesa hasta los seis meses siguientes
- Recién a partir de los seis meses siguientes
- Hacen falta más elementos para responder



3. CASO III: ¿Cuándo se tiene que realizar la venta?

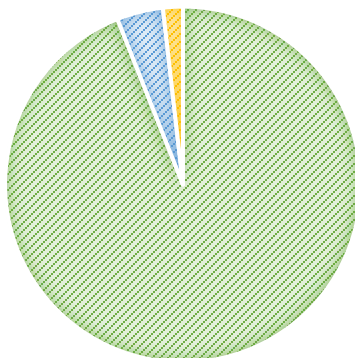
En el tercer caso, que hacía uso de la expresión “*el plazo en ningún caso excederá de...*”, un 94% de las encuestadas entendió que la venta debía realizarse desde que se firmaba la promesa hasta un año después, es decir, que las partes habían pactado un plazo extintivo en la promesa (157 personas).

Un 4,2% de las encuestadas (7 personas) se inclinó por la opción consistente en que la venta debía realizarse recién a partir del año desde que se firmaba la promesa, aspecto que presupone el convenio de un plazo suspensivo.

Un 1,8% de las encuestadas contestó que hacían falta más elementos para responder (un total de 3 personas).

CASO III: ¿CUÁNDO SE TIENE QUE REALIZAR LA VENTA?

- Desde que se firma la promesa hasta un año después
- Recién a partir del año desde que se firma la promesa
- Hacen falta más elementos para responder



4. Si respondiste en alguna de las preguntas anteriores que hacen falta más elementos para responder, ¿qué elementos piensas que harían falta para saber cuándo se tiene que celebrar la venta prometida?

Con relación a esta última pregunta se registraron cuatro respuestas:

- La primera respuesta dice relación con el caso II, y declara que cuando se utiliza la expresión “*dentro de*”, ello se puede interpretar de formas diferentes. Por dicho motivo, se sugiere cambiar dicha expresión por los términos “*desde*”, o bien “*hasta*”, lo que podría ayudar a interpretar mejor lo que se dice.
- La segunda respuesta se refiere al primer caso. Al respecto, se expresó que para dar un juicio más definitivo se debería indagar sobre posibles conversaciones entre las partes sobre la fecha de celebración del contrato, o bien, sobre las preparaciones que insinuarían cuándo las partes pensaban realizar el contrato.
- La tercera respuesta también se refirió al primer caso y se declaró que, si bien era correcto que el contrato debía celebrarse antes de la fecha indicada, la entrega del inmueble debía realizarse una vez que se pagara y obtuviera la inscripción del Conservador de Bienes Raíces.

- iv. La última respuesta decía que no hacía falta nada, porque estaban bien expresadas las cláusulas.

c. Conclusiones del análisis de ambas encuestas.

Cabe prevenir que los resultados de estas encuestas son meramente ilustrativos, y deben leerse como una primera aproximación al problema de estudio, pues hace falta la realización de encuestas en forma más rigurosa. Lamentablemente, ello no pudo lograrse en esta investigación, dada la falta de recursos.

No obstante, debe destacarse que 106 personas respondieron la encuesta dirigida a personas ligadas a la práctica jurídica, mientras que 167 personas contestaron la dirigida a estudiantes universitarias/os de otras carreras. Es decir, un total de 273 personas participó en las encuestas, número que, si bien no es muy extenso, no es insignificante.

Con todo, destaco lo siguiente del análisis de los resultados de las encuestas:

1. Al revisar los resultados de las encuestas, se pudo constatar que la percepción de ambos grupos con relación a la naturaleza de los plazos de las promesas presentadas fue sumamente similar. En esencia, en ambos grupos encuestados ocurrió que aproximadamente el 90% de las encuestadas (e inclusive más) se inclinó a entender que las partes habían pactado un plazo extintivo en los tres casos. Es decir, una mayoría sumamente amplia. En ninguno de los tres casos, el porcentaje restante se inclinó a sugerir que las partes habían pactado un plazo suspensivo, pues siempre hubo un grupo que tendía a responder que faltaban elementos para responder.

Considerando lo anterior, pareciera que la percepción de las personas ligadas a la práctica jurídica no difiere sustancialmente del entendimiento de aquellas personas que no están relacionadas a ella.

Al respecto, estimo que el tenor literal de las expresiones utilizadas (“*a más tardar*”; “*dentro de*”; “*el plazo en ningún caso excederá de*”), resultó fundamental para que las encuestadas entendieran, en su inmensa mayoría, que las partes debían celebrar el contrato prometido dentro del lapso temporal indicado, y no después.

Asumiendo que los resultados arrojados por esta encuesta fuesen representativos de la población, entonces no parece razonable que se interprete que el plazo en la promesa es naturalmente suspensivo, bajo la asunción de una posición doctrinaria. En esencia, no sólo no existe una razón de texto legal para fundamentar aquello, sino que dicha interpretación probablemente vulneraría la intención y entendimiento de las partes contratantes. En definitiva,

tanto las encuestadas ligadas a la práctica jurídica como las que no lo estaban, tendieron a entender, ampliamente, que se habían pactado plazos extintivos en los casos presentados.

En suma, los resultados de las encuestas indican una diferencia de criterio entre parte importante de la jurisprudencia, y las personas en general (estén o no relacionadas a la práctica jurídica).

Sería provechoso que se realizara una investigación más exhaustiva que permitiera comprobar dicha hipótesis preliminar.

2. Curiosamente, el caso donde más personas entendieron pactado un plazo extintivo varió entre ambas encuestas.

En la encuesta dirigida a personas relacionadas con la práctica jurídica, fue en el caso III (“*el plazo en ningún caso excederá de*”) donde se obtuvo la mayor cantidad de respuestas inclinadas a entender la existencia de un plazo extintivo (un 95,3% o un total de 101 personas).

En contraposición, en la otra encuesta, fue en el caso I (“*a más tardar*”) donde se obtuvo la mayor cantidad de respuestas tendientes a señalar el pacto de un plazo extintivo (un 94,6% o un total de 158 personas). Sin perjuicio de lo anterior, en el caso III un 94% se inclinó a marcar la opción referente a un plazo extintivo (157 personas en total), por lo que, solo habría una diferencia de sólo una persona entre ambos casos.

3. En la encuesta dirigida a personas relacionadas al derecho, fueron los casos I (“*a más tardar*”) y II (“*dentro de*”), los que registraron más respuestas inclinadas a la existencia de un plazo suspensivo. En ambos casos, un 5,7% de las encuestadas marcó dicha opción (6 personas en total). La gran diferencia entre ambos radica en que, en el primer caso, un 4,7% de las encuestadas marcó la opción de que faltaban más elementos para responder, mientras que en el segundo sólo un 0,9%.

Aquello repercutió en la cantidad de respuestas marcadas en favor de la existencia de un plazo extintivo, que ascendieron a 89, 6% y 93,4% en el caso I y II respectivamente.

Puede que la mayor extensión y contextualización del caso I haya influido en que algunas personas pensaran que se requerían más elementos para responder.

Por otro lado, en la encuesta dirigida a personas de otras carreras, fue el caso II (“*dentro de*”) el que registró la mayor cantidad de respuestas inclinadas hacia un plazo suspensivo (un 8,4% o un total de 14 personas).

Pienso que este resultado ilustra que la expresión “*dentro de*” es la más ambigua de las utilizadas en las encuestas. En esencia, si bien atendiendo a su tenor literal parece existir una inclinación al plazo extintivo (tal como entendió la gran mayoría de las encuestadas), también podría entenderse válidamente como plazo suspensivo.

De hecho, una de las respuestas obtenidas en la pregunta abierta realizada al final de esta encuesta³⁷ apuntaba precisamente a aquello. Se indicó que la expresión “*dentro de*” podía interpretarse de formas diferentes, por lo que se sugería cambiar dicha expresión por los términos “*desde*” o “*hasta*”, sugerencia que estimo muy acertada para la redacción de una promesa.

4. Finalmente, toca referirse a las respuestas recibidas en la pregunta abierta que aludía a los elementos que harían falta para saber cuándo se tenía que celebrar la venta prometida (si es que las encuestadas habían respondido que hacían falta más elementos para responder).

Al respecto, se destaca la claridad con la que respondieron las personas de carreras distintas a derecho, pues sus sugerencias me parecieron precisas y útiles.

Previamente aludí a la respuesta que reflexionaba sobre la existencia de diversas interpretaciones posibles de la expresión “*dentro de*”, que me pareció muy certera.

Hubo otra respuesta que considero sumamente sagaz, consistente en sugerir que, en el caso I, para dar un juicio más definitivo, debiera indagarse sobre posibles conversaciones entre las partes, o bien sobre las preparaciones, aspectos que podrían indicar la época de celebración del contrato. Pienso que esta respuesta captó la esencia del ejercicio interpretativo que debiera realizar el tribunal.

Efectivamente, si bien el lenguaje del contrato es un primer elemento a considerar, lo realmente importante es dilucidar la intención de las partes al celebrar el contrato, o bien la naturaleza del negocio.

Hubo otra observación que apuntaba a que la entrega del inmueble debía realizarse una vez se hubiese pagado y obtenida la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, aspecto que, si bien no es del todo incorrecto, se refiere más bien a consideraciones propias de la compraventa (el contrato prometido), y no de la promesa.

Similarmente, resultó llamativo que, en la encuesta relativa a personas relacionadas a la práctica jurídica, hubo una respuesta que revelaba una confusión teórica. Concretamente, una persona respondió que en el caso I sólo podría “*ocuparse*” el inmueble una vez realizadas las inscripciones. Lo anterior no es del todo cierto, pues la tradición realizada mediante la inscripción conservatoria (un modo de adquirir el dominio) es diferente a la mera entrega material del inmueble, por lo que no necesariamente van de la mano. Adicionalmente, la pregunta hacía referencia a la fecha de celebración de la compraventa prometida.

³⁷ La pregunta se refería a qué elementos consideraban que faltaban, de haber respondido que hacían falta más elementos para responder en alguno de los casos.

Asimismo, destaco que algunas de las personas encuestadas, pese a haber estudiado o estar estudiando derecho, no pudieron identificar el plazo que establecían las partes en los diferentes casos, que, por cierto, eran muy similares a revisados por la jurisprudencia.

En particular, tres respuestas hacían alusión a que supuestamente faltaba el plazo, o bien elementos propios del mismo.

Por último, estimo adecuada la sugerencia que indicaba la utilidad de analizar los plazos a la luz de las posibles condiciones que podrían haber pactado las partes. Al respecto, una respuesta recomendó pactar una condición suspensiva junto al plazo extintivo, o bien, explicitar cuándo comenzaba y terminaba el lapso para celebrar el contrato definitivo.

5. Considerando las diversas respuestas a la última pregunta de las encuestas, pareciera que los/las estudiantes de otras carreras tuvieron más presente la relevancia de dilucidar la voluntad de las partes contratantes. Asimismo, pudieron identificar que algunas expresiones de las utilizadas podían interpretarse en formas diversas, y sugirieron fórmulas más certeras.

Este aspecto, lamentablemente no se replicó en la encuesta especialmente dirigida a personas relacionadas al derecho.

Si bien no es el objeto de esta investigación ahondar en aquello, dejo planteada la interrogante, ¿por qué los/las estudiantes de derecho parecieran haber perdido de vista la relevancia de la voluntad de las partes?

II. Reflexiones sobre la práctica contractual en casos de contratos de promesa de compraventa de inmuebles

A raíz de lo reflexionado a lo largo de la memoria, pienso que resulta útil revisar críticamente ciertas cláusulas contractuales usuales en promesas de compraventa de inmuebles. Asimismo, se plantearán sugerencias que puedan aportar a una redacción más clara de la época en que debe celebrarse el contrato prometido. Esto con la finalidad de evitar posibles discusiones y confusiones, que, tal como se ha dado cuenta en esta investigación, pueden llegar a ser sumamente complejas de resolver.

El principal insumo de discusión utilizado corresponde al Manual de Buenas Prácticas Inmobiliarias de la Cámara Chilena de la Construcción del año 2017 elaborado por el Comité Inmobiliario Valparaíso (Cámara Chilena de la Construcción, 2017, p.4).

En este documento, se establecen modelos de contratos de promesa de compraventa de inmuebles y sus respectivos contratos de compraventa, que cumplen la función de orientar a cada proyecto en particular, así como guiar el comportamiento ético de sus asociados/as. Al respecto, se afirma que se ajustarían a las normas sobre protección al consumidor/a en esta materia, y a los estándares habituales

utilizados en la actualidad por la industria inmobiliaria (Cámara Chilena de la Construcción, 2017, pp.4-5).

Considerando la relevancia que tiene la Cámara Chilena de la Construcción en el mercado inmobiliario, en cuanto posee un gran número de empresas asociadas pertenecientes al rubro, es que resulta interesante analizar su modelo de contrato de promesa. En esencia, es muy probable que sus sugerencias sean acogidas por las empresas asociadas.

En seguida revisaremos la cláusula del modelo de promesa de compraventa de inmuebles del manual, en lo referente al plazo (el subrayado es mío):

*“El contrato de compraventa prometido, en adelante la “Compraventa”, deberá otorgarse y firmarse por las Partes en la Notaría que corresponda según lo estipulado en la cláusula anterior, **dentro de un plazo no superior a sesenta días corridos contados desde la fecha en que la Promitente Vendedora comunique a la Promitente Compradora que la respectiva Dirección de Obras Municipales ha dictado la resolución que acoge el Edificio a la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y que se ha otorgado la respectiva Recepción Municipal Final. Esta comunicación se efectuará por carta certificada que la Promitente Vendedora enviará a la Promitente Compradora al domicilio indicado en este instrumento, el que se refrendará por correo electrónico. El referido plazo comenzará a correr desde la misma fecha del envío de la carta certificada. En todo caso y sin perjuicio del plazo recién mencionado, **el contrato de Compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por las Partes, a más tardar el día [*] del año [*] (el “plazo definitivo”).** Excepcionalmente y por una sola vez, frente a dilaciones administrativas municipales o de alguna otra autoridad competente, ajenas a la voluntad de la Promitente Vendedora que impidan la escrituración definitiva del Edificio, ésta podrá prorrogar por 45 días hábiles más el plazo definitivo. **Estos plazos no son extintivos ni de caducidad, por lo que aun vencidos, cualquiera de las Partes podrá exigir el cumplimiento forzado o la resolución de la Promesa de conformidad a las reglas generales.**”*** (Cámara Chilena de la Construcción, 2017, p.36).

Luego, se expresa que, sin perjuicio del plazo estipulado, resulta esencial para la celebración de la compraventa prometida la verificación de las siguientes condiciones copulativas (Cámara Chilena de la Construcción, 2017, pp.36-37):

- i. En primer lugar, que los títulos de dominio de los inmuebles se encuentren ajustados a derecho. Para tales efectos, se establece que la promitente

vendedora entregará a la promitente compradora los respectivos antecedentes de dominio de los inmuebles y sus propietarios, que cubran un período mínimo de 10 años contados desde la fecha pactada, incluyendo una serie de otros documentos que allí se señalan. Dichos documentos se entregarán a la promitente compradora en la fecha estipulada, **“en todo caso, dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles a contar de esta fecha”**.

En caso de atraso en la entrega de los antecedentes, se expresa que las partes acuerdan un aumento del plazo para la celebración de la compraventa en el número de días que dure el atraso.

Si la promitente compradora formulara observaciones, éstas deberán realizarse por escrito a la promitente vendedora para que ésta las analice. De no acogerlas y subsistir el reparo de la promitente compradora, se prevé que las partes podrán someter el reparo al conocimiento y resolución del árbitro designado en el instrumento. En dicho evento, el plazo para celebrar la compraventa se suspenderá desde el día en que se requiera al árbitro hasta el día en que éste/a se pronuncie.

- ii. Que los inmuebles cuenten con su impuesto territorial al día.

A partir de la lectura de la cláusula modelo, se constata que en ella se establecen una serie de plazos suspensivos (se explicita que estos **“no son extintivos ni de caducidad”**), junto con dos condiciones suspensivas. Empero, la fecha de celebración del contrato prometido resulta muy incierta.

Primeramente, porque el plazo de sesenta días recién comenzaría a correr desde la comunicación de la promitente vendedora a su contraparte, consistente en que la Dirección de Obras Municipales ha otorgado la recepción municipal final, y dictado la resolución que acoge el edificio a la ley sobre copropiedad inmobiliaria.

En consecuencia, el plazo comienza a computarse a raíz de un hecho sumamente incierto. La justificación de aquello radicaría en que se requiere la ocurrencia de hechos que dependen de una tercera entidad, diferente a las partes, por lo que no se tendría certeza respecto de cuándo se verificarían los mismos. Sin perjuicio de aquello, evidentemente la promitente vendedora debiera realizar todas las diligencias tendientes a obtener los permisos (por ejemplo.: entregarle a la Dirección de Obras todos los antecedentes y documentos necesarios).

Una vez que el plazo comienza a correr, se expresa que el contrato definitivo deberá otorgarse y firmarse **“dentro de un plazo no superior a sesenta días corridos contados”**, y en todo caso se

manifiesta que este se celebrará “*a más tardar el día [*] del año [*] (el “plazo definitivo”)*”. Se prevé que, excepcionalmente, frente a dilaciones administrativas o de otra autoridad, éste podría prorrogarse solo una vez por 45 días hábiles más al plazo definitivo. En dicha línea, pareciera que se le estaría dando un cierto grado de certeza al plazo, que de por sí es bastante impreciso, aspecto que podría percibirse como una desventaja.

Efectivamente, las expresiones utilizadas suelen ser indicativas de plazos extintivos. Es más, a simple vista pareciera que se está estableciendo un límite temporal claro para que las partes cumplan con su obligación de celebrar el contrato definitivo (sin perjuicio de la existencia de una eventual prórroga, lo que no es incompatible con aquello).

Sin embargo, con posterioridad se manifiesta expresamente que estos plazos no son extintivos ni de caducidad. En consecuencia, son suspensivos.

Atendiendo todo lo expuesto a lo largo de la memoria, cabe representar que la especial forma de redacción de esta cláusula podría llevar a la promitente compradora, leiga del derecho, a confusiones, pues esta parte podría entender legítimamente que el plazo catalogado como definitivo sería extintivo. Efectivamente, el modelo hace uso de las expresiones más indicativas de plazos extintivos (“*dentro de un plazo no superior*” y “*a más tardar*”), y si bien las personas ajenas a la práctica jurídica no conocen la clasificación de plazos extintivos y suspensivos, sí entienden su forma de operar.

En el capítulo II, se observó que de 21 casos de promesas redactadas mediante la expresión “*a más tardar*”, la mayoría de ellas interpretó que se había pactado un plazo extintivo (un total de 13 fallos). En cuanto a la expresión “*dentro de*”, hubo una leve inclinación al plazo suspensivo, pues solo 9 fallos de 20 se pronunciaron en orden a entender pactado un plazo extintivo. Por último, solo 3 sentencias versaban sobre promesas redactadas mediante la expresión “*en un plazo no superior*”, y mientras 2 de ellas interpretaron que el plazo era suspensivo, la restante determinó que era extintivo.

Por su parte, en los resultados de las encuestas se constató, que, en el caso de la promesa redactada con la expresión “*a más tardar*”, el 89,6% de las encuestadas relacionadas a la práctica jurídica y el 94,6% del otro grupo encuestado marcaron la opción representativa del plazo extintivo.

Igualmente, respecto del caso que hacía uso del término “*dentro de*”, un 93,4% del grupo relacionado a la práctica jurídica y un 90,4% del grupo perteneciente a otras carreras entendieron que se pactaba un plazo extintivo.

Finalmente, en el último caso que se redactaba con la frase “*el plazo en ningún caso excederá de*”, que es similar a “*en un plazo no superior*”, el 95,3% de las encuestadas relacionadas al derecho y el 94% del otro grupo consideraron que se acordó un plazo extintivo.

En consecuencia, la redacción del plazo en cuestión podría generar confusiones y malentendidos. Por tanto, se sugiere cambiar la redacción, modificando las expresiones utilizadas por otras que resultaran más indicativas de plazos suspensivos, como por ejemplo “*desde*”; “*en*”, etc.

Pienso que la prevención expresa de que los plazos no son extintivos ni de caducidad, no resultaría suficiente para remediar el problema de fondo, puesto que los contratos inmobiliarios a los que se dirige el manual constituyen contratos de adhesión y de consumo, redactados por una parte experta, cuya contraparte probablemente carecerá de dicha expertiz. En dicha línea, es altamente probable que la promitente compradora no entienda qué son los plazos extintivos o de caducidad, salvo que sea abogada, o sea asesorada por una abogada/o al negociar el contrato de promesa, pudiendo quedarse con la primera impresión a partir del uso de las expresiones analizadas.

En ese sentido, no sólo habría una desigualdad en el poder negociador de las partes, sino que además una asimetría de información. Inclusive si se hicieran esfuerzos para subsanar dicha asimetría, explicitando, por ejemplo, las consecuencias que conllevaría pactar un plazo suspensivo en materia de acciones judiciales (pues se explicita que **no es extintivo ni de caducidad**), es probable que no se consiga el fin buscado. En definitiva, debe considerarse las habilidades cognitivas o comprensión lectora de las contratantes, quienes no entienden fácilmente la información técnica (Vásquez, 2017, p.4).

Por otro lado, las condiciones estipuladas también refuerzan la incertidumbre relativa a la época de celebración de la compraventa. Efectivamente, en la primera condición pactada se indica que los documentos deberán entregarse a la promitente compradora en la fecha pactada, y “***en todo caso, dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles a contar de esta fecha***”. Empero, prevé el escenario en que la promitente compradora formule observaciones, y que estas no sean acogidas por la contraparte, caso en el que podrán someter el reparo al conocimiento y resolución del árbitro designado en el instrumento. En dicho evento, el plazo para celebrar el contrato prometido se suspenderá desde el día en que se requiera al árbitro y hasta el día en que éste/a se pronuncie, por lo que la condición quedaría indeterminada.

En suma, al analizar íntegramente la cláusula propuesta que fija la época de celebración de la compraventa, se observa una gran complejidad en cuanto a su determinación, puesto que tanto la

estipulación del plazo, como la primera condición, establecen múltiples prórrogas y suspensiones, sin que se señale un límite temporal claro para todas ellas.

La cláusula resulta difícil de comprender, siendo necesario leerla múltiples veces para dichos efectos. Asimismo, las expresiones utilizadas, según su tenor literal, son particularmente indicativas de un plazo extintivo. Lo anterior pareciera coincidir con la percepción de las personas, de conformidad con las encuestas realizadas. Desde esta perspectiva, la redacción de la cláusula es susceptible de generar confusiones, puesto que las expresiones utilizadas no son congruentes con el tipo de plazo pactado, que es suspensivo.

En vista de lo anterior, resulta útil hacer referencia a la corriente de la Economía del Comportamiento, que puede aportar a evitar posibles confusiones en la práctica contractual. Esta teoría desmitifica la creencia de que las agentes económicas son personas perfectamente racionales. En realidad, existen diversos estudios e investigaciones que documentarían que las personas toman sus decisiones sobre la base de diversos sesgos y errores de percepción y cognitivos que producen resultados diversos de aquéllos que predice la teoría de la elección racional (Vásquez, 2017, pp.8-7).

Sobre la base de lo anterior, Oren Bar-Gill afirma que la economía del comportamiento se basa en dos principios: (i) que las decisiones de compra y de uso de los/las consumidoras son afectadas por errores de percepción sistemáticos; y (ii) que los/las vendedoras diseñan sus productos, contratos y estructuras de precios respondiendo a dichos errores de percepción, lo que evidentemente repercute en el bienestar de las consumidoras/os (Bar-Gill, 2017, p.108). En los contratos de consumo, esta consideración de la psicología de las personas se traduciría prominentemente en un diseño contractual complejo y con costos diferidos (Bar-Gill, 2017, p.124). La complejidad y multidimensionalidad encontrada en los contratos de consumo buscarían esconder el verdadero costo del producto a las/las consumidoras imperfectamente racionales (Bar-Gill, 2017, p.125). En particular, quienes son limitadamente racionales tendrán una atención y memoria limitadas, lo que excluirá la consideración de ciertas dimensiones de los costos o precios. Si bien la complejidad podría eventualmente no afectar a las/las consumidoras racionales, muy probablemente confundirá a las/las imperfectamente racionales (Bar-Gill, 2017, p.125).

En ese sentido, pareciera probable que la promitente compradora, más allá de la naturaleza del plazo, entendiera que existe una fecha concreta para la celebración de la compraventa en vista del “plazo definitivo”, pero en realidad, este plazo es susceptible de verse modificado en vista de las múltiples prórrogas y suspensiones que se prevén. Es más, la cláusula en su completitud pareciera descartar el compromiso por fijar un plazo concreto para la celebración del contrato prometido. Si bien una

explicación para ello sería la dificultad de prever los hechos de terceras personas, ello no parece explicar por completo el diseño contractual complejo, puesto que este es elaborado por entidades dedicadas al rubro, por lo que debieran ser capaces de indicar una época cierta.

Consecuencialmente, resulta complejo representarse fácilmente los posibles costos asociados a dichas dilaciones (por ejemplo.: en rentas de arrendamiento que deberá seguir pagando en el intertanto), como la época misma en que deba celebrarse el contrato prometido, que resulta sumamente incierta.

Según Herbert Simon, la racionalidad de las personas en la toma de decisiones se ve especialmente influenciada por la información disponible (i); la limitación cognoscitiva de la mente individual (ii); y el tiempo disponible para tomar la decisión (iii). Asimismo, afirma que la mayoría de las personas sólo son parcialmente racionales, actuando según impulsos emocionales en muchas de sus acciones (Rodríguez, 2012, p.20).

En cuanto a los factores cognoscitivos que limitan la racionalidad, se suele hacer referencia a la percepción, que sería la capacidad para recolectar información del medio externo y analizarla. En ese sentido, ella depende de la experiencia y los conocimientos de la persona, y mientras mayor sea el conocimiento previo, mayor será el desarrollo de la percepción (Rodríguez, 2012, p.22).

A raíz de lo expuesto, afirmo la relevancia que tiene redactar los contratos en forma clara, y especialmente los de consumo y adhesión. Lo anterior implica utilizar un lenguaje simple, fácil de comprender, evitándose al máximo el uso terminología técnica, que resulta incomprensible para la mayoría de las/los consumidoras.

Por tanto, atendiendo a la redacción del modelo de cláusula analizado, destaco que existe una probabilidad importante que las promitentes compradoras entiendan que, en realidad, pactarían un plazo extintivo, sin que resulte plenamente comprensible la prevención expresa de que el plazo no es extintivo ni de caducidad, puesto que es lenguaje técnico propio de la ciencia jurídica. En efecto, la cláusula parece ser redactada de una forma especialmente confusa, de manera que podría generar conflictos judiciales complejos.

Considerando que se trata de un contrato de adhesión, donde serían las inmobiliarias quienes redactarían la promesa, y que poseen un conocimiento técnico mayor, sería altamente recomendable que estas fueran más cuidadosas con la terminología utilizada, y los redacten en una forma más fácil de comprender para evitar posibles conflictos y confusiones.

En dicha línea, resulta pertinente hacer una referencia a uno de los casos analizados en el capítulo II, puesto que la cláusula en virtud de la cual las partes fijaron la época de celebración del contrato de

compraventa prometido resultaba muy similar a la contenida en el Manual de Buenas Prácticas Inmobiliarias.

El caso corresponde a la sentencia del 3° Juzgado Civil de Concepción, rol C-4072-2012 (ficha N°29), donde se terminó por declarar, de oficio, la nulidad de la promesa por no haberse cumplido el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil.

El tribunal razonó que las partes habían supeditado la exigibilidad de la obligación de celebrar la compraventa prometida, primero a un plazo extintivo al establecer que ***“la compraventa prometida se celebrará a más tardar el día 30 de abril de 2012”***. No obstante, se habían pactado tres condiciones suspensivas, y estableciendo expresamente que el plazo pactado era *“suspensivo y no resolutivo”*. Una de esas condiciones consistía en que los títulos estuviesen debidamente inscritos a nombre de la promitente vendedora, libre de gravámenes o prohibiciones. Al respecto, la promitente vendedora se obligaba a entregarle a la contraparte una serie de antecedentes dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la promesa, y acordaron que en caso de formularse reparos a los títulos de los inmuebles o antecedentes legales por la promitente compradora el plazo referido se suspendería por el número de días que fuese necesario hasta que fuera subsanado el reparo.

En dicha línea, el tribunal estimó que era una condición indeterminada, y que para el cumplimiento del hecho incierto constitutivo de la condición no se había fijado época o plazo dentro del cual debiese cumplirse. Adicionalmente, concluyó que las condiciones eran meramente potestativas para la promitente compradora, pues podría renunciar a todas o cualquiera de ellas a su arbitrio. Por estas razones, el tribunal determinó que resultaba palmario que las partes no habían fijado la época de celebración del contrato definitivo al tenor de la regla tercera que prescribe el artículo 1554 del Código Civil, declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa.

Sobre la base de lo anterior, y especialmente observando la similitud entre ambas cláusulas, existiría el peligro de que el tribunal terminara declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa, lo que probablemente, no vaya en beneficio de ninguna de las partes contratantes. Sin embargo, es uno de los peligros subyacentes en complejizar tanto la época de celebración del contrato, a través de plazos y condiciones suspensivas con múltiples prórrogas y suspensiones indefinidas.

Otro problema que podría surgir a raíz de esta complejidad es que el tribunal terminara interpretando que el plazo efectivamente es extintivo. En efecto, si bien se explicita que el plazo no es extintivo, se hace uso de un lenguaje especialmente apto para concluir aquello, en el contexto de un contrato de adhesión y con asimetrías de información y poder negociador entre las partes.

Además, no se explica sencillamente el significado de plazo extintivo/suspensivo, de modo que sea entendible por la contratante, asumiendo que no es abogada. Bajo dicha perspectiva, eventualmente el tribunal podría hacer uso de la regla de interpretación contenida en el artículo 1566 inciso segundo del Código Civil, que prescribe que, las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de explicación que haya debido darse por ella.

Con relación a lo anterior, Oren Bar-Gill y Omri Ben-Shahar han destacado que los contratos generalmente necesitan integración e interpretación, pues incluso los más extensos resultan incompletos. En consecuencia, una forma efectiva de proteger a la consumidora/consumidor sería que se interpretara el contrato en favor de estas/estos. De esta forma, se generaría un incentivo real a que los/las proveedoras expliquen los términos contractuales de la forma más clara posible, pues preverán el riesgo de que ellos se interpreten en su contra. En ese sentido, lo realmente decisivo sería explicaciones más claras y sencillas de entender, y no tanto redacciones extremadamente meticulosas, puesto que las/los consumidoras no leerían “*la letra chica*” de los contratos (Vásquez, 2017, p.6).

CONCLUSIONES GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN

Tal como se ha ido observando a lo largo de la presente memoria, a pesar de la enorme relevancia práctica que tiene el plazo extintivo en el contrato de promesa y las discusiones que ha generado, el desarrollo doctrinario que ha tenido este tópico ha sido muy menor. En efecto, la última obra doctrinaria importante que analizó detalladamente el plazo extintivo en la promesa fue el libro “El Contrato de Promesa” de René Abeliuk Manasevich del año 1971.

En la actualidad esta discusión no ha sido revivida, y quienes han tratado el tema, lo hacen refiriéndose a lo ya dicho por los principales autores (Arturo Alessandri R., Ramón Meza Barros y René Abeliuk). No está de más recalcar que dichos autores tienen posiciones totalmente contrapuestas, por lo que al introducirse en el tema da la impresión de que la doctrina estaría dividida, y que inclusive, existiría una predominancia a no aceptar la estipulación de plazos extintivos en la promesa.

Esto genera un contraste con las tendencias jurisprudenciales actuales que han ido aceptando dicha posibilidad, sin perjuicio de que aún no puede tildárseles de unánimes, pues existen sentencias recientes que afirman lo contrario. Por ejemplo, los fallos correspondientes a las fichas N°57, 58, y 76, emanados de la Cortes de Apelaciones de La Serena, San Miguel y Rancagua, roles 829-2018, 1968-2018, 1276-2022, del año 2018, 2019 y 2023 respectivamente.

En efecto, este tópico se encuentra estancado, por lo que la jurisprudencia ha debido solucionar las discusiones prácticas que se han generado a lo largo del tiempo, lo que ha sido complejo, pues muchas veces no existen respuestas claras.

En ese sentido, la jurisprudencia ha elaborado aportes propios, tales como la interrupción de la caducidad en lo relativo a la acción de cumplimiento forzado. Aun así, es indudable que parte importante descansa en lo desarrollado por la doctrina, cuyas posturas han sido criticadas a lo largo de esta memoria.

Especialmente, se ha cuestionado la afirmación de René Abeliuk de que el plazo extintivo es excepcional en la promesa, por lo que solo se podría entender pactado cuando conste expresa o indubitadamente en el contrato.

En definitiva, he argumentado que el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil puede ser cumplido mediante o un plazo suspensivo o extintivo indistintamente, puesto que ambos pueden fijar la época de celebración del contrato.

Igualmente, he argumentado que la definición legal de plazo es neutral en los términos de esta clasificación, pues tanto el plazo suspensivo como el extintivo son susceptibles de fijar la época de cumplimiento de la obligación. Pactar un plazo extintivo en la promesa implicaría que la obligación principal deba cumplirse dentro de un espacio de tiempo, extinguiéndose, en principio, con la llegada del día establecido como límite³⁸.

En consecuencia, excluir un tipo de plazo en pos de otro importaría la inserción de elementos ajenos a la ley, sin que exista argumento de texto legal o relativo a la función de la promesa que permita sustentar dicha posición. En esencia, más allá de lo expresamente legislado en el artículo 1554, debiesen predominar los principios de autonomía privada y libertad contractual.

En ese sentido, comparto la opinión de Hernán Larraín, quien expresa que la ley sólo impone un plazo que fije la época de celebración del contrato prometido, alejándose totalmente de divisiones entre plazos suspensivos y extintivos, por lo que determinar si el plazo cumple con aquel requisito es una cuestión de hecho que debiese examinar y resolver la judicatura en cada caso particular (Larraín, 2010, p.579).

Adicionalmente, se han expuesto varias razones económicas que justifican el pacto de un plazo extintivo en la promesa.

Por un lado, a la promitente vendedora le permitiría asegurar, previsiblemente, un margen determinado de ganancias, en especial cuando el precio es pactado en pesos (en contraposición de medidas reajustables como la UF o la UTM).

Por otro lado, la promitente compradora podría prever sus gastos con mayor certeza. Por ejemplo, las tasas de interés si compra con crédito hipotecario.

A mi juicio, la postura de que el plazo de la promesa es naturalmente suspensivo resulta altamente cuestionable. Efectivamente, más allá de que en doctrina no se hayan brindado argumentos razonables para sustentar aquello, se abre la posibilidad de que los tribunales interpreten como suspensivo un plazo que las partes habían pactado como extintivo. Lo anterior ocurrió en la sentencia correspondiente a la ficha N°72.

Al adherir los tribunales a dicha postura, realizan una interpretación del contrato basada en la adopción de un dogma doctrinario, dejando en segundo plano la intención de las contratantes, y desmereciendo otros elementos hermenéuticos. En este aspecto, el análisis de jurisprudencia dejó de manifiesto que, uno de los argumentos más recurrentes para determinar que el plazo era suspensivo consistía en que

³⁸ Esto sin perjuicio de la posibilidad de interrumpir la caducidad.

este solo podría considerarse como extintivo cuando las partes lo pactaran en forma expresa, o bien, indubitable, sin que resultaran determinantes los “términos ambiguos”.

Lo anterior lleva frecuentemente a la realización de interpretaciones contraintuitivas en aquellos casos, donde el plazo del contrato se fija mediante expresiones que, por su literalidad, son propias de un plazo extintivo. En definitiva, el lenguaje del contrato es el punto de partida para vislumbrar la intencionalidad de las partes contratantes, puesto que lo normal es que las palabras utilizadas sean reflejo de su consentimiento.

Parece extraño que las partes escojan palabras especialmente categóricas para dar a entender que el cumplimiento de la promesa tiene un límite temporal determinado, cuando tienen la intención de pactar un plazo suspensivo. Por supuesto, ello podría ocurrir, empero para llegar a dicha conclusión se debiera tener a la vista más aspectos que permitieran fundamentar aquello.

En esencia, de conformidad con el artículo 1560 del Código Civil, sólo puede contravenirse la literalidad de las palabras, cuando la intención de las contratantes, siendo conocida claramente, difiera de la misma. Por tanto, resulta altamente cuestionable que se interprete el plazo como suspensivo, sobre la base de una mera postura doctrinaria, transgrediendo los términos del contrato.

Debe considerarse que, si las partes desean estipular un plazo extintivo en el contrato de promesa, lógicamente, deben recurrir a los recursos disponibles en el idioma castellano para plasmar dicha intención, y en dicha línea son cruciales la mayoría de las expresiones que hemos analizado a lo largo de la memoria (“*a más tardar*”; “*hasta*”; “*dentro de*”; “*en un plazo no superior a...*”; “*en el plazo máximo de...*”; “*el plazo en ningún caso excederá de...*”). De lo contrario se llega a un contrasentido, pues, ¿entonces cómo las partes tendrían que redactar el plazo para que se entendiera extintivo?; ¿tendrían que necesariamente explicitar que se trata de un plazo extintivo?

Al respecto, resultaron especialmente interesantes las encuestas realizadas, puesto que permitieron desmitificar el carácter de ambiguas de algunas de las expresiones usuales en las promesas. En esencia, resultó profundamente llamativo que, en ambos grupos encuestados, sin importar su cercanía al derecho, aproximadamente el 90% (e inclusive más) de las encuestadas se hubiesen inclinado a entender que las partes habían pactado un plazo extintivo en los casos presentados.

Las consideraciones previas impulsaron mi reflexión a propósito de la práctica contractual. En efecto, el uso de un lenguaje contradictorio con la intención comunicativa puede llevar a innumerables confusiones por parte de quienes contratan. En ese sentido, es menester representar a quienes diseñan contratos de consumo y adhesión que tengan especial cuidado en la redacción de sus contratos, de forma que sean plenamente comprensibles por quienes están interesadas/os en contratar y obligarse. De

esta forma, es posible evitar conflictos judiciales que no favorecen a nadie. En vista de lo anterior, resulta esclarecedor tener a la vista los aportes realizados por la economía del comportamiento, y aquellos/as autores/as que recogen dichos planteamientos para llevarlos a la esfera jurídica.

Por otro lado, la jurisprudencia ha desmitificado varios puntos de la doctrina. Por ejemplo, a diferencia de lo expuesto por Meza Barros en orden a que, vencido el plazo extintivo, se extinguen todos los derechos y obligaciones derivados de la promesa (lo que es sustentado por algunos fallos), la mayoría de la jurisprudencia ha estimado que sólo se extingue la obligación principal, lo que hace posible exigir las indemnizaciones que corresponden por haberse fijado una cláusula penal en el contrato de promesa.

Asimismo, la jurisprudencia ha abierto la posibilidad de exigir el cumplimiento forzado del contrato prometido, aludiendo a una “interrupción de la caducidad” mediante una demanda dentro del plazo o bien mediante requerimientos extrajudiciales. Esto en contraposición a Meza Barros y Abeliuk, quienes afirman la imposibilidad de esta acción existiendo un plazo extintivo, lo que es incorrecto a mi juicio. En realidad, no existe una imposibilidad objetiva en el ejercicio de esta acción, sino que el problema de fondo radica más bien en su viabilidad. En dicha línea, expuse tres vías diferentes en las que objetivamente sería viable el ejercicio de esta acción, destacando especialmente la “interrupción de la caducidad”.

Luego de reflexionar acerca de la caducidad, se concluyó que i) los plazos extintivos se asimilan a los fatales; ii) los plazos fatales son de caducidad; y iii) de conformidad con la definición de caducidad brindada por el Tribunal Supremo de España³⁹, esta se produce por la inactividad dentro del término prefijado para el ejercicio de un derecho. En consecuencia, la actividad excluye la caducidad, aspecto que haría viable una acción de cumplimiento forzado, aun luego de vencido el plazo extintivo.

En suma, el tópico del plazo extintivo en la promesa conlleva una serie de tópicos e interrogantes no resueltas, y que producen innumerables problemas de orden práctico, verbigracia, la discusión sobre si la extinción se produce de pleno derecho o mediante declaración judicial. Asimismo, si se acoge o no la excepción prevista en el artículo 464 N°7 del CPC como defensa frente a una demanda ejecutiva, pues la jurisprudencia está dividida.

³⁹ “*hay caducidad o decadencia de un derecho cuando la ley o la voluntad de los particulares señalan un término fijo para el ejercicio de un derecho, de modo que, transcurrido el término, el interesado queda impedido para el ejercicio de la acción, atendiendo la caducidad sólo al hecho objetivo de la inactividad dentro del término de rigor prefijado*” (Domínguez, 2009, p.127).

De hecho, en el capítulo II se exploraron cinco temáticas diferentes a la luz de la jurisprudencia, concluyendo en la mayoría de ellas que no existía uniformidad, o bien había ciertas tendencias, pero sin existir predominancia al respecto.

En vista del poco desarrollo doctrinario existente y la poca uniformidad en jurisprudencia, resultaría sumamente útil que este tema, con todas sus aristas, fuera repensado y evaluado con más profundidad. Finalmente, debiera tenerse a la vista que todas las discusiones relativas al plazo extintivo en el marco de la promesa en materia judicial son susceptibles de impactar fuertemente la vida de las partes contratantes. Por dicho motivo, debiese ser objeto de preocupación por parte de la doctrina.

BIBLIOGRAFÍA.

1. Abeliuk Manasevich, R. (1971). El Contrato de Promesa. Santiago: López Viancos.
2. Abeliuk Manasevich, R. (2009). Las Obligaciones. Tomo I y II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
3. Alessandri Rodríguez, A. (2011). De la Promesa de Venta. En *De la Compraventa y de la Promesa de Venta Tomo II, Volumen 2* (pp. 829- 937). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
4. Alonso, C. (2021). Radiografía al fuerte aumento de la inflación en Chile: los factores que la tienen en 6%. *La Tercera*. Recuperado de <https://www.latercera.com/pulso/noticia/radiografia-al-fuerte-aumento-de-la-inflacion-en-chile-los-factores-que-la-tienen-en-6/4LI5K3EYCVCTTEWMWCP43MOEHA/>
5. Balsa, J. & Vásquez, J. (2023, 19 de mayo). Mercado inmobiliario chileno: ¿Qué ocurrió en 2022? Prensa del Banco Central de Chile. Recuperado de <https://www.bcentral.cl/contenido/-/detalle/mercado-inmobiliario-chileno-2022>
6. Banco Central de Chile. (2023, 18 de agosto). Política Monetaria ¿Por qué una meta de 3%? <https://www.bcentral.cl/web/banco-central/areas/politica-monetaria>
7. Baraona González, J. (1997). La exigibilidad de las obligaciones: Noción y Principales Presupuestos. *Revista Chilena de Derecho*, 24 (3), 503-523. Recuperado de <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/14713>
8. Barcia Lehmann, R. (2010). Lecciones de Derecho Civil Chileno. Tomo II. De las Fuentes de las Obligaciones. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
9. Bar-Gill, O. (2017). El Derecho, la Economía y la Psicología de los Contratos de Consumo. En VASQUÉZ, O. (Ed.), *Análisis Económico del Derecho una Revisión a su Desarrollo* (p.107-175), Santiago: Editorial Rubicón Editores.
10. Bauer, T. & Bernal Fandiño, M. (2021). Solidarismo y contratos relacionales: alternativas frente a la pandemia de covid-19. *Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia*, 41, 53-80. Recuperado de <http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n41/0123-4366-rdp-41-53.pdf>
11. Cámara Chilena de la Construcción (2017). Manual de Buenas Prácticas Inmobiliarias. Recuperado de <https://cchc.cl/centro-de-informacion/publicaciones/publicaciones/manual-de-buenas-practicas-inmobiliarias-cchc-valparaiso>
12. Carmona Fistonc, J. (2009). La cláusula penal, reducción de la misma en el cumplimiento parcial de la obligación principal. La cláusula penal enorme. Interpretación doctrinaria y

- jurisprudencial del artículo 1544 del Código Civil Chileno. *Revista Corpus Iuris Regionis*, 9, 161-171.
13. Caprile Biermann, B. (2012). Algunos problemas ofrecidos por la excepción de contrato no cumplido y, en especial, el de su invocación para atajar la acción resolutoria en el caso de incumplimiento recíproco de los contratantes. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, XXXIX, 53-93.
 14. CNN Chile. (2020, 1 de noviembre). Estudio sostiene que precio de viviendas se ha más que duplicado en los últimos 10 años. *CNN Chile*. Recuperado de https://www.cnnchile.com/economia/gfk-adimark-precio-viviendas-se-duplica_20201101/
 15. Coloma Correa, R. (2016). Interpretación de contratos: entre literalidad e intención. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 26, 9-47. Recuperado de https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722016000100001
<https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n26/art01.pdf>
 16. Corral Talciani, H. (2012). René Abeliuk Manasevich, Contrato de Promesa, de Opción y Otros Acuerdos Previos, Santiago, Abeledo Perrot Thompson Reuters, 2012, 378 pp. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 19, 263-267. Recuperado de <https://rchdp.cl/index.php/rchdp/article/view/208/195>
 17. De la Maza Gazmuri, I. (2014). El Contrato de Promesa: La mirada de los Tribunales. Santiago: Legal Publishing Chile.
 18. Domínguez, R. (2009). Prescripción y Caducidad. En *La prescripción extintiva: Doctrina y Jurisprudencia* (pp.125-146). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
 19. Ducci Claro, C. (2010). Teoría de los Actos Jurídicos: El plazo. En, Derecho Civil: Parte General. (pp. 375- 380). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
 20. Elgueta Rosas, M. & Palma González, E. (2010). La Investigación En Ciencias Sociales Y Jurídicas Santiago: ORION Colección Juristas Chilenos.
 21. El Mostrador. (2021). ¿Cuáles son las razones del alza en los precios de las viviendas? *El Mostrador*. Recuperado de <https://www.elmostrador.cl/generacion-m/2021/09/10/cuales-son-las-razones-del-alza-en-los-precios-de-las-viviendas/>
 22. Forbes (2023, 6 de enero). Chile cerró 2022 con 12,8% de inflación, la más alta en 30 años. Forbes. Recuperado de <https://forbes.cl/economia-y-finanzas/2023-01-06/chile-inflacion-ipc-acumulado-2022>
 23. Larraín, H. (2010). Consideraciones acerca de la promesa de celebrar un contrato. En, R. Tavolari Oliveros (Director), *Doctrinas Esenciales. Derecho Civil, Contratos. Tomo I.* (pp. 557-590). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

24. Lagos Villarreal, O. (2005). Para una Recepción Crítica de la Caducidad. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 4, 81-105. Recuperado de <https://www.rchdp.cl/index.php/rchdp/article/view/358>
25. Lira Urquieta, P. (2009). Concepto Jurídico de la Caducidad y la Prescripción extintiva. En, R. Tavorari Oliveros (Director), *Doctrinas Esenciales. Derecho Civil, Obligaciones. Tomo II.* (pp. 595-624). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
26. López-Roldán P. & Fachelli S (2015). Metodología De La Investigación Social Cuantitativa. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona.
27. Martínez Ochoa, S. (2005). Teoría relacional de los contratos: una visión alternativa del derecho de contratos. *Revista de Derecho Privado, Universidad de Los Andes*, 35, 203-229. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033183005>
28. Meza Barros, R. (2010). Primera Parte: Los contratos en general. V. Interpretación de los Contratos. En *Manual de Derecho Civil: De las fuentes de las obligaciones. Tomo I.* (pp. 28-29). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
29. Meza Barros, R. (2010). Segunda parte: Los contratos en particular. Capítulo I: Contratos Consensuales y solemnes: I. La promesa. En *Manual de Derecho Civil: De las fuentes de las obligaciones. Tomo I.* (pp. 33-39). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
30. Peñailillo Arévalo, D. (2018). Segunda Parte: En cuanto a la Autonomía. En *Obligaciones: Teoría General y Clasificaciones. La resolución por incumplimiento* (pp.181-189). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
31. Pimienta Lastra, R. (2000). Encuestas probabilísticas vs. no probabilísticas. *Política y Cultura*, 13, 263-276. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/267/26701313.pdf>
32. Real Academia Española (2014). Diccionario de la lengua española. Barcelona: Espasa.
33. Rodríguez Quintana, E. (2012). Toma de decisiones: La Economía Conductual (Tesis de Magíster). Universidad de Oviedo, España. Disponible en <https://digibuo.uniovi.es/dspace/bitstream/handle/10651/13074/Trabajo%20fin%20de%20m%20E1ster%20Eduardo%20Rodr%20EDguez%20Quintana.pdf;jsessionid=3C44260F543C5A162552A77D9BB8F369?sequence=1>
34. Schopf Olea, A. (2018). La Buena Fe Contractual como Norma Jurídica. *Revista Chilena de Derecho Privado*, (31),109-153.
35. Tavorari Oliveros, R. (2010). Jurisprudencias esenciales. Derecho Civil. Tomo II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
36. Vásquez Duque, O. (2017). ¿Qué tan Efectiva y Eficiente es la Protección de los Consumidores? *Revista de Derecho Económico*, (77), 77-86.

37. Vidal Olivares, A. (2009). La noción del incumplimiento esencial en el Código Civil. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, XXXII, 221-258.

Recuperado de https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512009000100006

ANEXO 1: FICHAS DE JURISPRUDENCIA

A continuación, se presenta un índice de las sentencias fichadas, con indicación de la página donde se encuentran.

	Sentencia	Página
Nº1	Corte Suprema, 9 de septiembre de 1970, rol sin registro.	106.
Nº2	Corte Suprema, 23 de mayo de 1973, rol sin registro.	107.
Nº3	Corte Suprema, 25 de junio de 1974, rol sin registro.	108.
Nº4	Corte Suprema, 10 de abril de 1975, rol sin registro.	109.
Nº5	Corte Suprema, 10 de junio de 1977, rol 12297-1977.	111.
Nº6	Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerda, 19 de septiembre de 1981, rol sin registro.	112.
Nº7	Corte de Apelaciones de San Miguel, 26 de septiembre de 1995, rol 420-1995.	114.
Nº8	Corte Suprema, 25 de noviembre de 1997, rol 2617-1997.	115.
Nº9	Corte de Apelaciones de Santiago, 18 de octubre de 2002, rol 1706-1998.	116.
Nº10	Corte de Apelaciones de Talca, 18 de diciembre de 2002, rol 60763-2002.	117.
Nº11	Corte de Apelaciones de Concepción, 23 de diciembre de 2002, rol 2422-2001.	119.
Nº12	Corte Suprema, 4 de diciembre de 2003, rol 512-2003.	120.
Nº13	Corte de Apelaciones de Santiago, 17 de diciembre de 2003, rol 4176-1999.	121.
Nº14	Corte de Apelaciones de Talca, 18 de mayo de 2004, rol 62656-2002.	123.
Nº15	Corte de Apelaciones de Rancagua, 11 de enero de 2005, rol 21796-2004.	124.
Nº16	Corte Suprema, 24 de mayo de 2005, rol 3586-2003.	125.
Nº17	Corte Suprema, 6 de junio de 2005, rol 4184-2003	127.
Nº18	Tribunal Arbitral de árbitro arbitrador designado por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, 22 de julio de 2005, rol 447-2005.	128.
Nº19	Corte de Apelaciones de Concepción, 4 de enero de 2008, rol 1392-2002.	130.
Nº20	Corte Suprema, 27 de abril de 2009, rol 260-2008.	131.
Nº21	Corte Suprema, 20 de julio de 2010, rol 4459-2010.	132.
Nº22	Corte de Apelaciones de Coyhaique, 17 de octubre de 2010, rol 145-2011.	134.

Nº23	Corte de Apelaciones de Santiago, 18 de octubre de 2010, rol 6625-2009.	135.
Nº24	Corte Suprema, 3 de enero de 2011, rol 4170-2009.	136.
Nº25	Corte Suprema, 11 de abril de 2011, rol 7957-2009.	137.
Nº26	Corte de Apelaciones de Concepción, 20 de junio de 2011, rol 64-2011.	139.
Nº27	Corte de Apelaciones de Talca, 22 de junio de 2011, rol 1184-2008.	140.
Nº28	Corte de Apelaciones de Punta Arenas, 26 de diciembre de 2011, rol 106-2011.	141.
Nº29	Corte Suprema, 14 de agosto de 2012, 2800-2012.	143.
Nº30	Corte de Apelaciones de Coyhaique, 10 de diciembre de 2012, rol 170-2012.	144.
Nº31	Corte Suprema, 16 de enero de 2013, rol 6465-2012.	145.
Nº32	Corte de Apelaciones de Santiago, 6 de agosto de 2013, rol 1214-2013.	146.
Nº33	Corte de Apelaciones de Santiago, 28 de enero de 2014, rol 90-2013.	148.
Nº34	Corte Suprema, 6 de marzo de 2014, rol 1728-2013.	148.
Nº35	Corte Suprema, 26 de marzo de 2014, rol 947-2014.	149.
Nº36	Corte de Apelaciones de Santiago, 19 de mayo de 2014, rol 3814-2013.	150.
Nº37	Corte de Apelaciones de Concepción, 20 de agosto de 2014, rol 1087-2013.	151.
Nº38	Corte Suprema, 26 de agosto de 2014, rol 13412-2013.	152.
Nº39	Corte de Apelaciones de Antofagasta, 8 de octubre de 2014, rol 757-2014.	154.
Nº40	3º Juzgado Civil de Concepción, 26 de noviembre de 2014, rol C-4072-2012.	155.
Nº41	Corte de Apelaciones de Valdivia, 22 de diciembre de 2014, rol 989-2014.	157.
Nº42	Corte de Apelaciones de Valparaíso, 24 de abril de 2015, rol 207-2015.	158.
Nº43	Corte Suprema, 6 de agosto de 2015, rol 1731-2015.	159.
Nº44	Corte Suprema, 11 de agosto de 2015, rol 29210-2014.	162.
Nº45	Corte Suprema, 13 de agosto de 2015, rol 1475-2015.	163.
Nº46	Corte de Apelaciones de Concepción, 26 de agosto de 2015, rol 1135-2015.	164.
Nº47	Corte de Apelaciones de Santiago, 29 de enero de 2016, rol 11427-2015.	165.
Nº48	Corte de Apelaciones de Santiago, 24 de marzo de 2016, rol 6928-2015.	166.
Nº49	Corte de Apelaciones de Talca, 17 de mayo de	167.

	2016, rol 3413-2015.	
N°50	Corte Suprema, 29 de junio de 2016, rol 27633-2016.	168.
N°51	Corte de Apelaciones de Coyhaique, 6 de julio de 2016, rol 43-2016.	169.
N°52	Corte de Apelaciones de La Serena, 25 de octubre de 2016, rol 1048-2016.	171.
N°53	20° Juzgado Civil de Santiago, 28 de febrero de 2017, rol C-1216-2015.	172.
N°54	7° Juzgado Civil de Santiago, 22 de marzo de 2017, rol C-2448-2015.	173.
N°55	Corte de Apelaciones de Chillán, 4 de diciembre de 2017, rol 183-2017.	175.
N°56	Corte Suprema, 7 de junio de 2018, rol 7997-2018.	177.
N°57	Corte de Apelaciones de La Serena, 22 de noviembre de 2018, rol 829-2018.	178.
N°58	Corte de Apelaciones de San Miguel, 24 de enero de 2019, rol 1968-2018.	179.
N°59	Corte Suprema, 13 de junio de 2019, rol 32617-2018.	180.
N°60	Corte Suprema, 2 de septiembre de 2019, rol 2725-2019.	181.
N°61	Corte de Apelaciones de Valparaíso, 19 de noviembre de 2019, rol 1402-2019.	183.
N°62	Corte Suprema, 20 de noviembre de 2019, rol 12714-2018.	184.
N°63	Corte de Apelaciones de Antofagasta, 11 de diciembre de 2019, rol 839-2019.	186.
N°64	Corte de Apelaciones de Temuco, 20 de marzo de 2020, rol 1601-2018.	187.
N°65	Corte de Apelaciones de Valparaíso, 31 de marzo de 2020, rol 1637-2019.	188.
N°66	Corte Suprema, 8 de mayo de 2020, rol 23395-2018.	189.
N°67	2° Juzgado de Letras de San Fernando, 19 de mayo de 2020, rol C-580-2018.	191.
N°68	Corte Suprema, 11 de noviembre de 2020, rol 22974-2019.	192.
N°69	Corte de Apelaciones de Iquique, 6 de abril de 2021, rol 480-2020.	194.
N°70	Corte de Apelaciones de la Serena, 31 de agosto de 2021, rol 301-2021.	194.
N°71	Corte Suprema, 6 de diciembre de 2021, rol 83716-2020.	196.
N°72	Corte Suprema, 16 de diciembre de 2021, rol 43647-2020.	197.
N°73	Corte Suprema, 10 de enero de 2022, rol 154817-2020.	199.
N°74	Corte de Apelaciones de Arica, 1 de septiembre de 2022, rol 221-2022.	201.

N°75	Corte de Apelaciones de Concepción, 12 de octubre de 2022, rol 236-2021.	202.
N°76	Corte de Apelaciones de Rancagua, 9 de mayo 2023, rol 1276-2022.	203.
N°77	Corte Suprema, 5 de julio de 2023, rol 80044-2023.	204.

1. Corte Suprema.

Carátula: Ormazábal Juan contra Lozada Emilio.

Rol: Sin registro⁴⁰.

Fecha Sentencia: 09 de septiembre de 1970.

Ministros/as que la pronuncian: José Eyzaguirre, Eduardo Varas, Ricardo Matin, Juan Pomes, Octavio Ramírez, V. Manuel Rivas, y Leopoldo Ortega.

Recurso: Casación en la forma y en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo fatal; plazo suspensivo; expresión “*en*”; caducidad.

Hechos: Juan Ormazábal, en calidad de promitente comprador, y Emilio Lozada, como promitente vendedor, suscribieron el 22 de diciembre de 1966 un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble, acordando que “*la escritura definitiva de compraventa se llevará a efecto en el plazo de tres meses, contados desde la fecha del presente instrumento*”.

Ulteriormente, el promitente comprador demandó a su contraparte el cumplimiento forzado de la promesa. El demandado contestó la demanda expresando, entre otras defensas, que habían estipulado que el contrato definitivo debía suscribirse en un plazo extintivo de 3 meses contados desde la fecha de suscripción de la promesa. Por tanto, habría caducado el derecho del actor para exigir el otorgamiento de la escritura definitiva. Asimismo, interpuso demanda reconvenzional, y solicitó se condenara al promitente comprador a la restitución de la propiedad más indemnización de perjuicios.

El juez de primera instancia rechazó la demanda con costas y acogió la reconvección, pues interpretó, a partir de las expresiones utilizadas, que el plazo era fatal y extintivo. En consecuencia, el derecho a

⁴⁰ Se encuentra en: Tavolari Oliveros, R. (2010). Jurisprudencias esenciales. Derecho Civil. Tomo II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, pp.272-284.

exigir la celebración del contrato definitivo había caducado al no haber sido ejercido durante el término en cuestión.

Apelado el fallo, la Corte de Apelaciones lo revocó, dando lugar a la demanda y rechazando la reconvencción, pues estimó que el plazo convenido por las partes era suspensivo. Consideró que calificar el plazo como extintivo, importaría la falta de objeto y de efectos jurídicos. El demandado dedujo recursos de casación en la forma y fondo en contra de esta última sentencia.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema rechazó ambos recursos, pues estimó que los vicios u omisiones que el recurrente hacía presente no eran efectivos.

La Corte Suprema consideró que el plazo convenido por las partes se trataba de un plazo suspensivo, y no uno extintivo y fatal. Argumentó que no podría sostenerse lo contrario, pues implicaría aceptar que el promitente comprador no pudiera exigirle nunca a su contraparte que cumpliera con lo convenido. En efecto, estando pendiente el plazo, podría excepcionarse sosteniendo que no tenía obligación de hacerlo por hallarse aún vigente el mismo, y una vez vencido, argumentando que la obligación se había extinguido por paso del tiempo.

Igualmente, consideró que el plazo era suspensivo porque solo tenía por objeto marcar el momento en que las partes se hallarían en mora de cumplir lo pactado.

2. Corte Suprema.

Carátula: Valderrama con Medina.

Rol: Sin registro⁴¹.

Fecha Sentencia: 23 de mayo de 1973.

Ministros/as que la pronuncian: José Eyzaguirre; Eduardo Ortiz; Luis Maldonado; Juan Pomés, V. Manuel Rivas y José Arancibia.

Recurso: Casación en la forma.

Materia general: promesa de compraventa; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “de”.

⁴¹ Se encuentra en De la Maza Gazmuri, I. (2014). El Contrato de Promesa: La mirada de los Tribunales. Santiago: Legal Publishing Chile, p.166.

Hechos: Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa, acordando que *“El plazo para celebrar la escritura definitiva será de sesenta días a contar de esta fecha”*.

Se demandó el cumplimiento forzado del contrato, y en el juicio se discutió sobre la naturaleza del plazo convenido. El tribunal de primera instancia negó lugar a la demanda al estimar que el plazo estipulado era extintivo.

La Corte de Apelaciones de Valparaíso confirmó el fallo y ambas partes recurrieron de casación en la forma.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema casó de oficio la sentencia. Al respecto, esgrimió que la sentencia impugnada carecía de consideraciones suficientes que le permitieran concluir que el plazo era extintivo.

Luego estableció: *“Que como lo ha resuelto este Tribunal en sentencias de agosto de 1965 y de noviembre de 1970, el plazo en referencia sólo tiende a dar cumplimiento a la exigencia establecida en el N°3° del artículo 1.554 del Código Civil y carecería de esa finalidad si se le diera el carácter de extintivo”*. En seguida, explicó que, de ser extintivo, entonces la parte diligente no podría exigir jamás el cumplimiento de la promesa. Efectivamente, estando pendiente el plazo, podría la contraria excepcionarse sosteniendo que no tenía obligación de hacerlo por hallarse aún pendiente el mismo, y una vez vencido, argumentando que la obligación se había extinguido por paso del tiempo.

3. Corte Suprema.

Carátula: Valderrama, Julio contra Del Valle Julia y Otros.

Rol: Sin registro⁴².

Fecha Sentencia: 25 de junio de 1974.

Ministros/as que la pronuncian: Enrique Correa, Israel Bórquez, Juan Tomes, Octavio Ramírez, Enrique Correa, y José Arancibia.

Recurso: Casación en la forma y fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo fatal; plazo suspensivo.

⁴² Se encuentra en: Tavolari Oliveros, R. (2010). Jurisprudencias esenciales. Derecho Civil. Tomo II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, pp.301-310.

Hechos: El 23 de julio de 1971 Julio Valderrama, como promitente comprador, celebró contrato de promesa de compraventa con Rodolfo, Inés del Valle y Julia Medina, como promitentes vendedores/as, de una propiedad ubicada en Viña del Mar. El plazo para celebrar el acuerdo definitivo sería sesenta días a contar del 23 de julio de 1971.

El promitente comprador entabló demanda para obtener el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa. El tribunal de primera instancia desechó la demanda, y también la reconvenición deducida. La Corte de Apelaciones de Valparaíso revocó el fallo en cuanto desechaba la demanda, y la acogió. Contra esta última sentencia la parte demandada dedujo los recursos de casación en la forma y en el fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema rechazó ambos recursos fundamentando que tribunal de alzada no incurrió en los vicios denunciados.

En relación al recurso de casación en el fondo, la Corte esgrimió que *“no puede sostenerse como lo pretende el recurrente que el plazo estipulado sea fatal o extintivo. La característica esencial de los plazos fatales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 del Código Civil, es que el acto debe ejecutarse en o dentro de cierto plazo, y se entenderá que vale si se ejecuta antes de la medianoche en que termina el último día del plazo. Por lo tanto, cuando debe llevarse a cabo una actuación o ejercitarse derecho en un plazo fatal, ello puede realizarse desde que comienza a correr el plazo y hasta la medianoche a su último día. Tal cosa no sucede en el caso de estudio porque el promitente comprador no podía exigir del promitente vendedor y actual recurrente, que cumpliera lo convenido, mientras se encontraba pendiente el plazo, ya que el deudor podía excepcionarse sosteniendo precisamente, que no tenía obligación de hacerlo por hallarse aún pendiente del término. El plazo tampoco es extintivo, porque sólo tiene por objeto cumplir con el requisito legal de fijar la época de la celebración del contrato y porque carecería de esa finalidad si se le diera el carácter de extintivo; en efecto, como se ha dicho, mientras estaba corriendo o pendiente, el acreedor no podía pedir el cumplimiento de la obligación y si lo solicitaba después de vencido, se sostiene que se ha extinguido dicha obligación por el transcurso del plazo, o sea, este carecería de todo objeto y no cumpliría con la finalidad que expresamente le asigna el N°3 del referido artículo 1554 del Código Civil.”*

4. Corte Suprema.

Carátula: Jaime Zaror con Domingo Riquelme.

Rol: Sin registro⁴³.

Fecha Sentencia: 10 de abril de 1975.

Ministros/as que la pronuncian: Osvaldo Erbetta, Luis Maldonado, V. Manuel Rivas, Osvaldo Erbetta, Emilio Ulloa, y Marcos Aburto.

Recurso: Casación en la forma.

Materia general: promesa de compraventa; plazo extintivo; plazo suspensivo; interpretación del plazo; prórroga del plazo; caducidad; expresión “*hasta*”.

Hechos: Jaime Zaror demandó a Domingo Riquelme el cumplimiento del contrato de promesa pactado entre ambos.

El tribunal de primera instancia dio a lugar a la demanda de Zaror y rechazó la reconvenición del demandado, fallo que fue confirmado por la Corte de Apelaciones de Concepción. El demandado dedujo recurso de casación en la forma en contra de dicho fallo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte rechazó el recurso de casación en la forma al considerar que los vicios reclamados no eran efectivos. En dicha línea, la Corte expresó: “*Que, en particular, tocante a la excepción de caducidad del contrato de promesa, se dan en realidad las razones de por qué se atiende a las prórrogas para determinar la naturaleza del plazo de dicha promesa, acuerdos que permitieron a los jueces llegar a la conclusión de que, finalmente, las partes acordaron para ella un plazo suspensivo, lo que a su vez condujo al rechazo de la excepción en referencia, que sólo pudo prosperar en el caso de un término extintivo, cuyo vencimiento llevara a la caducidad (..)*”.

Agregó que “*es verdad que en el fallo no se hace un estudio exhaustivo de las cláusulas modificatorias relativas al plazo de la promesa, ni se razona sobre el alcance de la voz “Hasta” empleada en las dos prórrogas para limitar ese plazo, pero un análisis de tales cláusulas lleva a la misma conclusión que la de los jueces, esto es, que se trata de un término suspensivo y no extintivo, en primer lugar, por cuanto es evidente que la alusión a los plazos se hizo con el afán de que en la promesa se señalase la época en que el contrato debía llevarse a efecto, cumpliendo así una exigencia de la ley para que tuviera valor y dentro de él las partes podían y debían cumplirla voluntariamente sin que pudiera exigirse cumplimiento por medio de la justicia, y en seguida, porque un plazo extintivo sólo puede entenderse pactado cuando las partes muy claramente manifiestan su voluntad en ese sentido, ya que*

⁴³ Se encuentra en De la Maza Gazmuri, I. (2014). El Contrato de Promesa: La mirada de los Tribunales. Santiago: Legal Publishing Chile, p.167.

es una manera de extinguir derechos y obligaciones que se estipulan para que perduren y se cumplan y no para que caduquen. Por otra parte, si bien el plazo de la promesa fue prorrogado por dos veces antes del vencimiento, ello en absoluto permite concluir que por ese solo motivo debió entenderse que se trata de un plazo resolutorio por cuanto otro tanto pudo pactarse tratándose de plazo suspensivo.”

5. Corte Suprema.

Carátula: Purísima García Mancilla con Teresa Rojas Fuentealba.

Rol: 12297-1977.

Fecha Sentencia: 10 de junio de 1977.

Ministros/as que la pronuncian: Luis Maldonado, Octavio Ramírez, Osvaldo Erbeta, Abraham Meersohn, y Julio Fabres.

Recurso: Casación en la forma.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; juicio ejecutivo; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo fatal; plazo suspensivo; expresión “*a más tardar*”; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil; caducidad.

Hechos: Purísima García interpuso una demanda ejecutiva en contra de Teresa Rojas a fin de que cumpliera el contrato de promesa de compraventa celebrado por escritura pública el día 25 de julio de 1967. En dicho acto, la demandada prometió vender a la ejecutante un inmueble ubicado en Linares.

La ejecutada opuso las excepciones contempladas en los numerales 4 y 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esto es la ineptitud del libelo y la falta de requisitos o condiciones para que el título tenga fuerza ejecutiva.

El tribunal de primera instancia acogió la excepción del numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que: “*El título fundante de la ejecución establece en su cláusula sexta que el contrato prometido deberá celebrarse en la misma notaría, a más tardar el 30 de enero de 1968. En esta virtud, la acción ejecutiva debió deducirse en este término fatal lo que no sucedió y no después, de donde se colige que dicho título no tiene fuerza ejecutiva por lo que la excepción debe ser acogida*”. Por su lado, la Corte de Apelaciones de Talca confirmó la sentencia, eliminando el fundamento transcrito y estableciendo que se desechaba la demanda ejecutiva por encontrarse prescrita la acción a la fecha de notificación de la misma.

En contra de esta resolución la ejecutante dedujo recurso de casación en la forma sosteniendo que se incurrió en el vicio de ultrapetita al pronunciarse sobre materias ajenas a la discusión en segunda instancia.

Razonamiento y decisión tribunal: la Corte Suprema acogió el recurso de casación en la forma. En su sentencia de reemplazo acogió la demanda ejecutiva, y explicitó que el fundamento de la parte ejecutada al oponer la excepción del N°7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil implicaba dar al plazo de la promesa el carácter de “*fatal y extintivo de derechos*”, alegación que no resultaba “*ni lógica ni jurídica*”.

Lo anterior, en virtud que: “*si se exigiera el cumplimiento de lo prometido antes de la medianoche del último día del plazo fijado, el contratante renuente se excusaría alegando que el plazo aún está pendiente y que, por lo tanto, no le sería exigible la obligación; y, llegada la oportunidad, tampoco podría exigirse su cumplimiento forzado, alegándose vencimiento del plazo, lo que significaría que en la práctica, nunca sería posible pedir el cumplimiento de una promesa en forma forzada, convirtiendo el contrato de promesa en un acto cuyo cumplimiento quedaría entregado a la mera voluntad de una de las partes, lo que no se aviene con la naturaleza y fundamento de la institución*”.

Por tanto, concluyó que el plazo era suspensivo. En consecuencia, el vencimiento del mismo hacía nacer justamente el derecho a exigir el cumplimiento de la promesa.

6. Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerda.

Carátula: Herмосilla Berta contra Salgado Luis.

Rol: Sin registro⁴⁴.

Fecha Sentencia: 19 de septiembre de 1981.

Ministros/as que la pronuncian: Rafael Huerta, Jorge Medina, y Germán Herмосilla.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; interpretación del plazo; plazo extintivo; condición suspensiva; condición determinada; expresión “*a más tardar*”; caducidad.

Hechos: Berta Herмосilla y Luis Salgado celebraron el día 16 de junio de 1972 un contrato de promesa de compraventa sobre un predio agrícola, pactando que el contrato definitivo debía efectuarse

⁴⁴ Se encuentra en: Tavolari Oliveros, R. (2010). Jurisprudencias esenciales. Derecho Civil. Tomo II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, pp.332-342.

a más tardar el día 30 de noviembre de 1972, o en la prórroga que de común acuerdo convinieran las partes. Lo anterior estaba sujeto a que el Servicio Agrícola y Ganadero autorizara la subdivisión del predio.

Posteriormente Berta Hermosilla interpuso una demanda contra Luis Salgado, donde solicitó que se declarara la caducidad de la promesa en razón de haber transcurrido el plazo extintivo.

El tribunal de primera instancia no dio lugar a la demanda, pues estimó que la condición suspensiva se habría superpuesto a dicho plazo. Contra esta sentencia la demandante dedujo recurso de apelación.

Por su parte, la parte demandada pidió que se confirmara el fallo argumentando que el plazo convenido no era fatal y que la condición suspensiva estaba pendiente, pues no había transcurrido el tiempo legal necesario para tenerla por fallida.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte de Apelaciones acogió el recurso de apelación interpuesto por la demandante y, en consecuencia, declaró la caducidad del contrato de promesa de venta.

Al respecto, la Corte expresó lo siguiente: “8°. *Que la mencionada estipulación -aparte de cumplir con la exigencia prescrita en el N.º 3 del artículo 1554 del Código Civil para otorgarle plena validez a este tipo de contrato- fija clara y precisamente la data en que las partes acordaron suscribir el contrato definitivo de compraventa, toda vez que en la especie se ha señalado un término fijo para tal evento y que viene a ser, como se expresa, “a más tardar el día 30 de noviembre de 1972”. Ahora bien, dados los términos específicos de dicha cláusula, los sentenciadores llegan a la conclusión de que en la especie las partes convinieron un plazo determinado para el cumplimiento de la obligación que, en atención a la forma en que aparece redactada la precitada estipulación, es de naturaleza resolutive o extintiva por oposición al que suspende el ejercicio de un derecho o el cumplimiento de una obligación y que se llama suspensivo;*

9°. *Que la deducción que los sentenciadores efectúan de los términos dubitados de dicha cláusula se corrobora por los elementos de juicio que pasan a mencionarse, basados en las probanzas y demás antecedentes que se explicitan en las motivaciones que siguen:*

A) En primer término, el uso de las expresiones “a más tardar” insertas antes de la data en que se fija para la suscripción del contrato de venta prometido por la promitente vendedora, ya que de acuerdo con las normas gramaticales del caso, tales aserciones pueden traducirse también por “sin más tardanza” o “sin más esperas o demoras, etc. . .”;

B) La frase o período oracional que sigue a dicha estipulación, a saber: “Todo ello en el bien entendido, entre las partes, que la autorización o subdivisión del predio por el Servicio Agrícola y Ganadero se hubiere efectuado”, con lo que queda en claro que las partes establecen que el evento futuro e incierto de la autorización o subdivisión del predio se hubiere efectuado, siendo -como evitando recalcarlo- inoficioso destacar la forma verbal utilizada del verbo “haber”, o sea, el pretérito anterior que significa una acción o hecho ya pasado;

C) Que -por demás- corrobora la circunstancia de tratarse en el presente caso de un plazo extintivo o resolutorio el hecho de que -en la primera parte de la cláusula en estudio- a continuación de la data referida se especifica “o en la prórroga que de común acuerdo convengan las partes.”

Asimismo, declaró que “ Que independientemente de la clasificación que puede asignarse al suceso futuro e incierto de la aprobación de la subdivisión del predio indicado en la promesa de venta, es lo cierto que dicha condición aparece claramente determinada por la llegada del plazo antes referido, o sea, se trataría en el mejor de los casos de una condición determinada porque se sabía con certeza hasta la data respecto de la cual podía el promitente comprador -el demandado en este caso- hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de suscribir el contrato de venta respectivo por la promitente vendedora, o sea, la parte demandante.”

7. Corte de Apelaciones de San Miguel

Carátula: René Ramón Hormazábal Jacobi con Luis del Rosario Daza Concha.

Rol: 420-1995.

Fecha Sentencia: 26 de septiembre de 1995.

Ministros/as que la pronuncian: Adalis Oyarzún M., y abogadas/os integrantes María Eugenia Montt, y Rodolfo Figueroa.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; fijación de un día determinado.

Hechos: René Hormazábal celebró una promesa de compraventa con Luis Daza sobre un inmueble situado en Talagante. El precio de la compraventa debía pagarse el 30 de diciembre de 1991, misma fecha en que se suscribiría la escritura definitiva. Posteriormente, Rene Hormazábal demandó a su contraparte el cumplimiento de la promesa con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, por lo que el demandante apeló.

Razonamiento y decisión tribunal: la Corte de Apelaciones rechazó el recurso de apelación, y confirmó el fallo de primer orden. Estableció que resultaba inoficioso acoger la demanda, pues el demandante habría vendido la propiedad en el tiempo intermedio, por lo que era imposible cumplir con la prestación que solicitaba.

Asimismo, razonó que de la redacción del contrato (que expresaba que la escritura definitiva debía suscribirse el día 30 de diciembre de 1991), se desprendería que el plazo que habían fijado las partes en el contrato de promesa era de carácter suspensivo y no extintivo ni fatal.

8. Corte Suprema.

Carátula y lugar de publicación: Portales Coya Mónica.

Rol: 2617-1997.

Fecha Sentencia: 25 de noviembre de 1997.

Ministros/as que la pronuncian: Efrén Araya, Marcos Libedinsky, Eleodoro Ortiz, y abogados integrantes Manuel Daniel y Álvaro Rencoret.

Recurso: Queja.

Materia general: Promesa de compraventa; interpretación del plazo; plazo extintivo; expresión “*dentro del plazo...*”; caducidad; extinción de pleno derecho o por declaración judicial; condición resolutoria tácita; cláusula penal.

Hechos: Se recurrió de queja contra los ministros de la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazaron un recurso de queja interpuesto contra un juez árbitro arbitrador, que acogió una demanda de resolución de una promesa de compraventa.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema acogió el recurso de queja, dejando sin efecto la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones, y en su lugar, declaró que se negaba lugar a la demanda interpuesta en el procedimiento arbitral.

La Corte estimó que aparecía de manifiesto que el sentenciador incurrió en errores graves y manifiestos al prescindir del claro tenor literal de las cláusulas tercera y sexta del contrato de compraventa suscrito por las partes por instrumento privado de 6 de julio de 1994. La cláusula tercera expresaba textualmente: “*la compraventa prometida se efectuará dentro del plazo que el Banco Boston fije para*

esta clase de operaciones y en todo caso dentro del plazo de 120 días a contar desde la fecha de este contrato de promesa de compraventa". A partir del tenor literal de dicha estipulación, se estimó que la intención de las partes implicaba que el contrato definitivo solo podía celebrarse, desde la fecha de la promesa, hasta la medianoche del día 3 de noviembre de 1994.

Por su parte, la cláusula sexta expresaba que en el evento que alguna de las partes no suscribiera el contrato definitivo oportunamente, entonces *"deberá pagar a la otra, a título de indemnización o cláusula penal anticipada, la suma inicial y total de (...) para lo cual los contratantes dejan en este acto en poder de la Sociedad Inmobiliaria Propiematic Ltda, quien declara recibir, sendos cheques cada uno por la citada cantidad, debiendo dicha entidad hacer entrega de ellos a la parte que cumpliere o estuviere llana a cumplir para su cobro, sin más trámite desde la expiración del plazo señalado"*.

A juicio de la Corte, una lectura armónica de ambas cláusulas, llevaba a concluir que las partes habían pactado un plazo extintivo o de caducidad. En efecto, a partir de la *"expiración del plazo señalado"* sólo cabría demandar la cláusula penal.

Esta interpretación se vio reforzada por el hecho de que la promitente compradora pidió ampliar el plazo para asegurar la concreción de la operación, puesto que, si bien esperaba cumplir dentro del plazo, esgrimió que quedaban pocos días para su vencimiento. Para la Corte, lo anterior daba cuenta que la parte tenía pleno conocimiento de que se encontraba ante un plazo extintivo.

En conformidad con lo anterior, tratándose de una promesa de compraventa sometida a un plazo de caducidad, la Corte estimó que no era jurídicamente posible acoger una demanda de resolución, como lo hizo el árbitro. En definitiva, vencido el plazo fijado para el otorgamiento del contrato prometido, se extinguieron las obligaciones de hacer emanadas del mismo.

9. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Inmobiliaria E Inversiones Santa Fe/Achiardi Campos Alicia.

Rol: 1706-1998.

Fecha Sentencia: 18 de octubre de 2002.

Ministros/as que la pronuncian: Juan Muñoz P., Ricardo Pairican G. y abogado integrante Emilio Pfeffer U.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; interpretación del plazo; expresión “*en un plazo no superior...*”.

Hechos: El 25 de noviembre de 1994 las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, conviniendo que la compraventa se celebraría “*cuando la institución bancaria que concedió el crédito hipotecario así lo disponga, y en todo caso, en un plazo no superior a 30 días, a contar de esta fecha*”.

Posteriormente, la promitente compradora demandó a su contraparte el cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios. El tribunal de primera instancia acogió la demanda, y contra este fallo la demandada dedujo recurso de apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió el recurso, rechazando la demanda. Razonó que las partes habían pactado una condición suspensiva causal y un plazo extintivo. En concreto, la condición debía verificarse necesariamente dentro de plazo, y la compraventa debía celebrarse a más tardar al expirar el lapso acordado.

Para interpretar el plazo se recurrió a diversos elementos hermenéuticos. En ese sentido, expresó que “*aparece evidente además, del contexto general del contrato, por lo demás redactado por la promitente compradora, que la intención de las partes concurrentes fue permanecer vinculadas jurídicamente sólo por un reducido espacio de tiempo de 30 días, pues de otro modo no se explicaría el sentido de las restantes estipulaciones en él contenidas, tales como: a) que la promitente compradora no paga suma alguna al momento de suscribir el contrato de promesa. b) que el precio de venta del inmueble prometido vender se pactó en pesos, sin reajustabilidad, ni intereses, y c) que la promitente compradora declaró, al suscribir el contrato de promesa, que el precio se enterará y pagará mediante un crédito que ya tenía aprobado en el Banco Santander*”.

10. Corte de Apelaciones de Talca.

Carátula: Centro Médico Dental Santa Marta con Verdugo Barrios Manuel Jesús.

Rol: 60763-2002.

Fecha Sentencia: 18 de diciembre de 2002.

Ministros/as que la pronuncian: Eduardo Meins O., Hernán González G., y abogado integrante Eugenio Cruz D.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de cesión de derechos; plazo extintivo; expresión “*a más tardar*”; indemnización de perjuicios; extinción de pleno derecho o por declaración judicial; excepción de contrato no cumplido; cláusula penal.

Hechos: El 4 de agosto de 1998, Centro Médico y Dental Santa Marta celebró con Manuel Verdugo un contrato de promesa de cesión de todos los derechos y acciones recaídos en a la sucesión de Antenor Verdugo y Aída Barrios. Dentro de la herencia se contemplaba un inmueble ubicado en Constitución.

El precio de la cesión de derechos se fijó en la suma de 50 millones de pesos, de los cuales 2 millones se pagaron de contado en efectivo en el acto de la promesa. El saldo restante se enteraría al suscribirse la escritura prometida. En el mismo instrumento se fijó como fecha límite para la celebración del contrato prometido el día 28 de febrero de 1999 (“*a más tardar el 28 de febrero de 1999*”), a fin de permitir al promitente cedente la regularización de los respectivos títulos, los que en parte no se encontraban a su nombre. Se pactó que, a esa fecha, el contrato de promesa quedaría sin efecto, en caso que no hubiese sido otorgada la cesión definitiva. Además, se pactó una cláusula penal, ascendente a la suma de 10 millones, contemplando también la restitución de parte del precio ya pagado, con reajustes e intereses corrientes.

Luego, el Centro Médico y Dental dedujo demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de Manuel Verdugo.

El tribunal de primera instancia no dio lugar a la demanda. Razonó conforme a los artículos 1489 y 1552 del Código Civil, y en ese sentido, argumentó que ambos litigantes habían incumplido las obligaciones que les imponía el contrato de promesa dentro del plazo establecido, por lo que debía rechazarse la demanda.

En contra de esta sentencia se interpuso recurso de apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte de Apelaciones de Talca confirmó el fallo apelado, sin embargo, modificó sus fundamentos.

La Corte argumentó que, de acuerdo a la cláusula quinta del contrato de promesa, el contrato de prometido debía celebrarse a más tardar el 28 de febrero de 1999, agregándose que la llegada de esa fecha, sin que se hubiese otorgado la escritura definitiva, importaría que la promesa quedaría sin efecto.

En dicha línea, esgrimió que: “*Por lo tanto, no cabe duda que los contratantes en el ejercicio de la autonomía de la voluntad que informan las relaciones jurídicas de Derecho privado, convinieron en el establecimiento de un plazo extintivo para la celebración del contrato prometido.*”

En consecuencia, la llegada de la fecha indicada conlleva la expiración de las obligaciones contraídas, por la existencia de un plazo extintivo, lo que hace innecesaria la declaración judicial de éste y de resolución del contrato de promesa.

6. *Que así las cosas, en la hipótesis relatada lo único que procede es reclamar la eventual indemnización de perjuicios por los perjuicios sufridos con el incumplimiento imputable del respectivo contratante”.*

No obstante, razonó que, en el caso concreto, ninguna de las partes cumplió con sus obligaciones, por lo que la demanda debía ser desestimada.

11. Corte de Apelaciones de Concepción.

Carátula: Matamala Aurolo con Luengo Tapia.

Rol: 2422-2001.

Fecha Sentencia: 23 de diciembre de 2002.

Ministros/as que la pronuncian: María González G. y otras/os⁴⁵.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo; interpretación del plazo; expresión “dentro de”; juicio ejecutivo; cumplimiento forzado; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: El 25 de enero de 1999 las partes suscribieron una promesa de compraventa de un inmueble. En la promesa el promitente comprador se obligó pagar el saldo de precio de \$15.450.000 en un plazo que no podía exceder de los 180 días desde la fecha de la promesa. Asimismo, acordaron que la compraventa se celebraría dentro del plazo de 180 días desde la fecha de la celebración de la promesa.

Posteriormente, el promitente vendedor demandó en juicio ejecutivo a su contraparte con la finalidad que cumpliera con la suscripción de la compraventa prometida. La ejecutada opuso la excepción del artículo 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil, aduciendo, entre otros argumentos, que el título ejecutivo no daba cuenta de una obligación exigible, pues ésta se extinguió con la llegada del plazo extintivo pactado.

⁴⁵ En la sentencia solo consta el nombre de la ministra redactora, y no se encuentran disponibles los nombres de los/as demás ministros/as en la consulta unificada de causas del Poder Judicial.

El tribunal de primera instancia no dio lugar a la excepción opuesta, por lo que la ejecutada apeló la sentencia.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió el recurso, dando lugar a la excepción opuesta. Argumentó que no constaba que el ejecutante hubiese cumplido con sus propias obligaciones. Por otro lado, sostuvo que el plazo para suscribir la compraventa era suspensivo, sin perjuicio que el plazo fijado para que el promitente comprador pagara el saldo de precio era un “*plazo claramente extintivo*”.

12. Corte Suprema.

Carátula: Centro Médico Dental Santa Marta con Verdugo Barrios Manuel Jesús.

Rol: 512-2003.

Fecha Sentencia: 4 de diciembre de 2003.

Ministros/as que la pronuncian: Hernán Álvarez G., Enrique Tapia W., Jorge Rodríguez A., Domingo Kokisch M., y abogado integrante René Abeliuk.

Recurso: Casación en la forma de oficio.

Materia general: Promesa de cesión de derechos; plazo extintivo; expresión “*a más tardar*”; indemnización de perjuicios; extinción de pleno derecho o por declaración judicial; excepción de contrato no cumplido; cláusula penal.

Hechos: El 4 de agosto de 1998, Centro Médico y Dental Santa Marta celebró con Manuel Verdugo un contrato de promesa de cesión de todos los derechos y acciones recaídos en a la sucesión de Antenor Verdugo y Aída Barrios. Dentro de la herencia se contemplaba un inmueble ubicado en Constitución.

El precio de la cesión de derechos se fijó en la suma de 50 millones de pesos, de los cuales 2 millones se pagaron de contado en efectivo en el acto de la promesa. El saldo restante se enteraría al suscribirse la escritura prometida. En el mismo instrumento se fijó como fecha límite para la celebración del contrato prometido el día 28 de febrero de 1999 (“*a más tardar el 28 de febrero de 1999*”), a fin de permitir al promitente cedente la regularización de los respectivos títulos, los que en parte no se encontraban a su nombre. Se pactó que, a esa fecha, el contrato de promesa quedaría sin efecto, en caso que no hubiese sido otorgada la cesión definitiva. Además, se pactó una cláusula penal, ascendente a la suma de 10 millones, contemplando también la restitución de parte del precio ya pagado con reajustes e intereses corrientes.

Luego, el Centro Médico y Dental dedujo demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de Manuel Verdugo.

El tribunal de primera instancia no dio lugar a la demanda. Razonó conforme a los artículos 1489 y 1552 del Código Civil, y en ese sentido, argumentó que ambos litigantes habían incumplido las obligaciones que les imponía el contrato de promesa dentro del plazo establecido, por lo que debía rechazarse la demanda.

La Corte de Apelaciones de Talca confirmó la sentencia. Sin embargo, argumentó que, el contrato se había resuelto de pleno derecho por la llegada del plazo extintivo, por lo que no era necesario declarar judicialmente su resolución. No dio lugar a la indemnización de perjuicios, puesto que ambas partes habían incumplido. En contra de esta sentencia se dedujo recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema invalidó de oficio de la sentencia, pues estimó que la sentencia de la Corte de Apelaciones fue pronunciada con omisión del requisito cuarto del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil. En dicha línea, expresó que la sentencia consideró innecesario declarar la resolución del contrato, y el razonamiento brindado no podía servir de sustento a la decisión.

13. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Rozas con Medel.

Rol: 4176-1999.

Fecha Sentencia: 17 de diciembre de 2003.

Ministros/as que la pronuncian: Carlos Cerda F., Mauricio Silva C., y abogado integrante Benito Mauriz A.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “*en*”; caducidad.

Hechos: El 10 de noviembre de 1987, las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, estipulando que “*el contrato prometido se celebrará en el plazo de dieciocho meses a contar de la fecha del presente contrato*”. También acordaron una condición suspensiva referente a que

la promitente vendedora regularizara la posesión de la propiedad y subdividiera el sitio en 2 o más lotes, siendo uno de ellos el que se prometía vender.

Ulteriormente, la promitente vendedora demandó la prescripción del contrato, y subsidiariamente la caducidad. A su vez, la promitente compradora dedujo reconvención, donde pedía alternativamente el cumplimiento forzado del contrato o la indemnización de perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

El tribunal de primera instancia acogió la acción subsidiaria de caducidad y rechazó la demanda reconvencional. En contra de esta sentencia, la parte demandada dedujo recurso de apelación.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte de Apelaciones acogió el recurso de apelación, dando lugar a la reconvención y condenando a la demandante principal a dar cumplimiento al contrato de promesa celebrado.

En ese sentido, expresó lo siguiente: *“Que la parte demandante, según se refiera a la prescripción demandada o a la caducidad subsidiaria, tanto en su acción como al contestar la reconvención de la contraria, ha planteado que el plazo acordaba de la cláusula octava de la promesa es suspensivo o extintivo.*

Suspensivo cuando alega la prescripción y extintivo cuando la caducidad.

Como de acuerdo al artículo 1554 la eficacia de la promesa requiere entre otras circunstancias que contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato (N°3) y en presencia de los presupuestos de toda promesa, según se explicó en el razonamiento anterior, este plazo ha de ser suspensivo, es decir, postergará el ejercicio del derecho o diferirá la exigibilidad de la obligación, de modo que mientras no transcurra en su totalidad no será viable exigir el contrato prometido.

Por ello es que mal podría estimarse que al cabo de los 18 meses pactados en la especie, se habría extinguido ese derecho. Precisamente mientras duró el plazo estaba suspendido el ejercicio de tal derecho y sólo una vez vencido, pudo lo ya nacido sido ejecutarse.

Solo de allí en adelante, cabría la prescripción.

Por eso no puede haber caducidad de la promesa.

Tampoco podría haberla desde el prisma de la inacción de la parte, toda vez que ha quedado demostrado en autos que la demandada accionó para obtener el cumplimiento de la promesa, en

relación con el contrato prometido el 25 de julio de 1994, no importando para estos efectos que el procedimiento haya sido declarado abandonado, pues si lo que se escribe es la caducidad la mera presentación de la demanda basta para interrumpirla”.

14. Corte de Apelaciones de Talca.

Carátula: Pedro Moya Bonomi con Juez Arbitro Arbitrador Don Hector M. Aguilera Briceño.

Rol: 62656-2002.

Fecha Sentencia: 18 de mayo de 2004.

Ministros/as que la pronuncian: Manuel Zañartu V., Hernán González G. y abogado integrante Sergio Barrientos B.

Recurso: Queja.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo; interpretación del plazo; expresión “*dentro de*”; cumplimiento forzado; indemnización de perjuicios; caducidad.

Hechos: El 17 de octubre de 2001, Luisa Jaque, como promitente vendedora, y la Inmobiliaria Salman Limitada, como promitente compradora, celebraron una promesa de compraventa de un predio. El precio se fijó en \$70.000.000, acordándose que la compraventa prometida se celebraría dentro de un plazo de 60 días contados desde la fecha de la promesa.

Posteriormente, la promitente compradora demandó, en juicio arbitral, a su contraparte el cumplimiento forzado de la promesa con indemnización de perjuicios, y en subsidio, solo indemnización de perjuicios. A su vez, la demandada interpuso reconvenición de resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

El árbitro acogió la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios y rechazó la reconvenición. Declaró que la promesa había caducado por el vencimiento del plazo extintivo.

Contra esta sentencia, la demandada recurrió de queja en contra del árbitro. Acusó como faltas o abusos graves que se declarara la caducidad de la promesa en circunstancias que la vigencia del contrato no había sido discutida.

A su vez, el árbitro recurrido alegó que había determinado el sentido y alcance de la estipulación que regulaba la época del cumplimiento de la promesa, concluyendo que el plazo acordado era extintivo. Por ende, su vencimiento había producido ipso iure la extinción o caducidad del contrato de promesa.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió la queja, y rechazó la demanda principal, la subsidiaria y la reconvenional. Destacó que, el 6 de marzo de 2002, el árbitro, ejercitando la facultad que le fue concedida por las partes en la promesa, otorgó una escritura pública complementaria de la promesa, y con su mérito, requirió en el Conservador de Bienes Raíces de Talca, la inscripción de una prohibición de enajenar y gravar el inmueble objeto de la compraventa prometida. Por tanto, concluyó que, para el árbitro, la promesa se encontraba vigente en ese momento. Lo anterior resultaba incompatible con la declaración de caducidad, sin que pudiese separarse lo obrado como abogado y mandatario de las partes y como árbitro. Por último, recalcó que fue el árbitro quien había redactado la escritura.

15. Corte de Apelaciones de Rancagua.

Carátula: Alvarez Cadiz Marcela C. y otro Con Nuñez Gonzalez Daniel Eduardo.

Rol: 21796-2004.

Fecha Sentencia: 11 de enero de 2005.

Ministros/as que la pronuncian: Jacqueline Rencoret M., y otras/os⁴⁶.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo; interpretación del plazo; expresión “*dentro de*”; caducidad; cumplimiento forzado; extinción de pleno derecho o por declaración judicial.

Hechos: Las partes celebraron una promesa de compraventa de un inmueble, pactado que la compraventa definitiva se celebraría dentro de un año a partir de la fecha de la promesa.

Posteriormente, la promitente vendedora demandó la nulidad de la promesa, y en subsidio, la resolución de la misma por haber transcurrido el plazo para la celebración de la compraventa prometida. A su vez, la promitente compradora dedujo demanda reconvenional de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda reconvenional, por lo que la demandante apeló el fallo.

⁴⁶ En la sentencia solo consta el nombre de la ministra redactora, y no se encuentran disponibles los nombres de los/as demás ministros/as en la consulta unificada de causas del Poder Judicial.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte revocó la sentencia sólo en cuanto condenaba a la demandada reconvenida a indemnizar perjuicios, confirmando el resto. Manifestó que *“en relación al plazo fijado por las partes en la promesa para la celebración del contrato definitivo, mismo al que se refiere el artículo 1554 número 3 del Código Civil, ha de tenerse presente que según lo señalado la jurisprudencia y la doctrina (El contrato de promesa, René Abeliuk M.), éste es de carácter suspensivo, y no extintivo, en consecuencia vencido el término estipulado sin que la promesa se haya cumplido, nace el derecho a exigir judicialmente el otorgamiento del contrato prometido, y el deudor habrá quedado en mora, de acuerdo a las reglas generales. Que para concluir lo anterior, esta Corte hace suya la afirmación que se hace por la jurisprudencia, en cuanto refiere que “el plazo que se señala en el número 3 del artículo 1554 del Código Civil, es suspensivo. Si tal no fuese, el acreedor no podría pedir el cumplimiento de la obligación, pendiente el plazo; y cumplido, tampoco podría pedirlo, por haberse extinguido el deber”.* Por lo demás, tal como se señala por la doctrina citada, el legislador ha definido el plazo en el artículo 1.494, refiriéndose al suspensivo, lo que no obsta a que se estipule uno extintivo, pero cuando el legislador, en el artículo 1.554 se remitió a un plazo, lo hizo al definido por él. En consecuencia, para derogar el término suspensivo, que es la normalidad legal, se requiere estipulación expresa o cuando menos indudable; en el caso contrario, rige la norma de que el plazo es la época fijada para el cumplimiento de la obligación”.

También aseveró que las reglas de interpretación de los contratos reforzaban su conclusión, especialmente la del artículo 1562 del Código Civil, que indica deberá preferirse el sentido en que una cláusula pueda producir algún efecto frente a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno.

Finalmente, agregó que el tenor de las demandas de resolución y cumplimiento forzado demostraba inequívocamente que las partes entendían que no se había producido la caducidad de la promesa.

16. Corte Suprema.

Carátula: Contreras Raúl con Telecomunicaciones Ancoa Ltda.

Rol: 3586-2003.

Fecha Sentencia: 24 de mayo de 2005.

Ministros/as que la pronuncian: Hernán Álvarez G., Eleodoro Ortiz S., Enrique Tapa W., Jorge Rodríguez A., y abogado integrante René Abeliuk M.

Recurso: Casación en la forma y en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “*a más tardar*”; cláusula penal.

Hechos: El 25 de enero de 1994, Raúl Contreras y la sociedad Telecomunicaciones Ancoa celebraron un contrato de promesa de compraventa, donde el primero se comprometió a vender a la segunda el 50% de los derechos sobre una propiedad ubicada en la comuna de la Pintana. Fijaron el precio en \$7.000.000, y se estipuló que “*la escritura definitiva de compraventa se suscribirá a más tardar con fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y cuatro*”. Igualmente establecieron una cláusula penal, que ascendía al duplo del total de la venta en evento de incumplimiento del promitente vendedor, o al precio de la venta (reajustado más intereses) en caso de incumplimiento de la promitente compradora.

Luego, el promitente vendedor demandó a la promitente compradora, solicitando una de indemnización de perjuicios y la restitución del inmueble prometido, fundándose en que su contraparte no habría pagado el precio acordado ni celebrado la escritura definitiva de compraventa. A su vez, la demandada interpuso demanda reconvencional de cumplimiento forzado del contrato e indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda como la reconvención, y apelado el fallo por ambas partes, la Corte de Apelaciones de San Miguel lo confirmó. En contra de esta última resolución, la parte demandante dedujo recursos de casación en la forma y fondo, y la parte demandada recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema casó de oficio la sentencia en cuestión, y acogió la demanda reconvencional únicamente en lo referente al cumplimiento forzado.

Con relación al plazo estipulado por las partes, la Corte señaló lo siguiente: “*Quinto: Que, a partir de lo señalado en los considerandos precedentes es posible establecer aquí el demandante reconvencional y promitente comprador ha estado llano a cumplir con la compraventa prometida que no puedo ser celebrada dentro del plazo estipulado por cuanto el actor obtuvo, con posterioridad a la fecha fijada, la documentación exigida en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa.*

Sexto: Que respecto al plazo pactado para suscribir la escritura pública definitiva, en la cláusula cuarta de la promesa se estipuló “que la escritura definitiva compraventa se suscribirá a más tardar con fecha 27 de junio de 1994”.

No obstante, cabe destacar que, como se establece en el fundamento décimo del fallo de primer grado, el promitente comprador realizó abonos al saldo del precio con posterioridad a la fecha fijada para suscribir la compraventa definitiva, los que fueron recibidos por el promitente vendedor.

Consecuentemente, ha de concluirse que la intención de las partes era perseverar en el contrato prometido no obstante el transcurso de la fecha fijada para su suscripción, razón por la cual el plazo establecido en la cláusula antes citada no puede considerarse un término extintivo, para efectos de determinar si las partes han estado, a esa fecha, llanas a cumplir con el otorgamiento de la escritura definitiva.”

17. Corte Suprema.

Carátula: Inversiones F.K Limitada con Rodríguez Didier Sonia.

Rol: 4184-2003.

Fecha Sentencia: 6 de junio de 2005.

Ministros/as que la pronuncian: Enrique Tapia W., Jorge Rodríguez A., Domingo Kokisch M., y abogados integrantes René Abeliuk M., y Oscar Carrasco.

Recurso: Casación en la forma y en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “dentro de”; expresiones “de”, “en”, o fijación de un día determinado; caducidad; cláusula penal.

Hechos: Por escritura pública con fecha 29 de abril de 1994, Sonia Rodríguez prometió vender a Sociedad Inversiones F.K Limitada un inmueble situado en Puerto Montt. Se estableció que la compraventa prometida se celebraría dentro de un plazo de 90 días a contar de la suscripción de la promesa. Asimismo, se estableció que aquella de las partes que no diera cumplimiento al contrato en la forma estipulada debía pagar a la otra parte una multa de 30 millones de pesos.

Posteriormente, Sociedad Inversiones F.K Limitada demandó a su contraparte el cumplimiento forzado del contrato de promesa y el pago de la cláusula penal. Se fundaba en que, transcurrido el plazo de 90 días, la promitente vendedora se negó a suscribir el contrato prometido.

La demandada solicitó el rechazo de la demanda, aduciendo, entre otras razones, que se produjo la caducidad de la promesa de compraventa. En virtud de aquello, no podría demandarse su cumplimiento, pues la promesa se extinguió definitivamente. Por tanto, solo cabría demandar el pago de la cláusula penal.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda. Sostuvo que tanto el plazo suspensivo como el extintivo son eficaces en la promesa para fijar la época de celebración del contrato definitivo. No obstante, estimó que, en el caso, el plazo era suspensivo, puesto que las partes no habían pactado expresamente lo contrario. Efectivamente, entendió que el plazo de la promesa era siempre suspensivo, mientras las partes no pactaran en forma expresa e indubitable un plazo extintivo, sin que fuese suficiente *“emplear las expresiones corrientes en esta especie de contratos, como las proposiciones “de”, “dentro de”, “en”, etc., ni la fijación de un día determinado para la celebración del contrato prometido”*.

Apelado el fallo, la Corte de Apelaciones lo revocó solo en la parte que condenaba a la demanda a pagar la suma de \$30.000.000 a título de cláusula penal, y en el resto, lo confirmó. En contra de esta sentencia, la demandada dedujo los recursos de casación en la forma y en el fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso de casación en la forma, pues desestimó que existieran los vicios invocados. Asimismo, rechazó el recurso de casación en el fondo. Al respecto, razonó que fue establecido como un hecho por los sentenciadores del fondo que las partes pactaron un plazo suspensivo. Por consiguiente, con el recurso se estaría intentando desvirtuar este presupuesto fáctico, lo que no sería posible en esta vía.

Igualmente, expresó que precisar la naturaleza del plazo es parte de la determinación del sentido y alcance de lo pactado, cuestión de hecho que generalmente escapa del control de la Corte Suprema. En concreto, salvo que se incurra en un error de derecho, no cabe el recurso de casación en el fondo.

18. Tribunal Arbitral de árbitro arbitrador designado por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

Carátula: Sociedad XX S.A con Sociedad Agrícola ZZ Limitada.

Rol: 447-2005.

Fecha Sentencia: 22 de julio de 2005.

Ministros/as que la pronuncian: René Abeliuk M.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; extinción del contrato; plazo extintivo; plazo suspensivo; indemnización de perjuicios; expresión “*a más tardar*”; condiciones suspensivas; cláusula penal; prórroga del plazo.

Hechos: El 31 de mayo de 1999 la Sociedad XX S.A y Cementos TR1 S.A celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto de un inmueble. El precio de la compraventa prometida fue de \$42.958.972, pagados al contado en dicha promesa. Se acordó que el contrato definitivo se otorgaría “*una vez que sea aprobado el cambio de destino del inmueble, o a más tardar el día 10 de septiembre de 1999*”, debiendo cumplirse una serie de condiciones. Estas consistían en que los títulos de la propiedad estuviesen ajustados a derecho, sin vicios que impidieran su enajenación o entrega en garantía, libres de gravámenes, hipotecas, prohibiciones, embargos, litigios o deudas, y que el Servicio Agrícola y Ganadero aprobara la subdivisión del predio.

Dicha escritura fue modificada el 9 de septiembre de 1999, prorrogándose el plazo para el día 10 de enero de 2000. También, se pactó una cláusula penal cuyo monto ascendía al 30% del precio.

Con posterioridad, Sociedad XX S.A. demandó a Sociedad Agrícola ZZ Limitada (sucesora de Cementos TR1 S.A). Señaló que las condiciones no se cumplieron antes del 10 de enero de 2000 ni se habrían cumplido a la fecha de la presentación de la demanda, por lo que se habría resuelto la obligación de otorgar el contrato prometido. En consecuencia, procedía la restitución del precio y la indemnización de los perjuicios correspondientes, de acuerdo con la cláusula penal.

Por su lado, ZZ opuso la excepción del contrato no cumplido y presentó una demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios. En su contestación, hizo presente que el 20 de junio de 1998 las partes habrían celebrado otra promesa de compraventa de un inmueble, dejándose constancia en la negociación que los plazos no eran extintivos. Agregó que, el 31 de mayo de 1999 las partes procedieron a resciliar dicha promesa, celebrando en la misma fecha la promesa objeto del juicio. Por tanto, enfatizó que existiría una concatenación inequívoca entre ambos actos jurídicos.

Agregó que, a diferencia del primer contrato, en el último las partes no se refirieron a la naturaleza del plazo. En consecuencia, debía estimarse que era extintivo, puesto que se pactó que la compraventa definitiva debía celebrarse “*a más tardar*” el 10 de enero del año 2000. Considerando lo anterior, no procedía la restitución del precio pagado, en vista de la excepción de contrato no cumplido del artículo 1552 del Código Civil.

Razonamiento y decisión del tribunal: Se acogió la demanda principal sólo en cuanto a la obligación del promitente vendedor de restituir el precio con intereses corrientes. Se rechazó la demanda reconvenzional. Efectivamente, el sentenciador estableció que, la promesa estaba extinguida en virtud

de que una de las condiciones había fallado al no cumplirse dentro del plazo máximo para el otorgamiento del contrato definitivo. Por tanto, ninguna de las partes podía exigir el otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa.

También estimó que no cabía responsabilidad para las partes, en vista que la condición falló sin que existiera culpa de una de ellas.

A su vez, el árbitro desestimó la excepción de contrato no cumplido alegada por la promitente vendedora. En definitiva, las alegaciones para no restituir el precio pagado debían rechazarse de plano por cuanto el precio es un elemento de la compraventa y no de la promesa. Al respecto, explicitó que el efecto propio de la promesa es la obligación de otorgar el contrato prometido, en este caso el de compraventa, pero la obligación de pagar el precio solo nacería al momento de otorgarse la compraventa prometida. Esto, sin perjuicio de que las partes puedan anticipar su pago en virtud de la autonomía de la voluntad.

Empero, si no se celebra la compraventa, obviamente el pago anticipado del precio quedaría sin causa, constituyendo un enriquecimiento injusto para la promitente vendedora.

Agregó que, de todas formas, el plazo extintivo alegado es discutible, puesto que lo normal en las promesas es que el plazo sea suspensivo y nada indicaría que esa haya sido la intención de las partes. También explicó que el hecho de que en un acto anterior se declarase que los plazos no eran extintivos no indicaba categóricamente uno u otro criterio para un nuevo contrato. Efectivamente, nada se podría concluir de estas estipulaciones con respecto al contrato de promesa.

19. Corte de Apelaciones de Concepción.

Carátula: Perez Treskow Ramon Eduardo con Bordeu Plate Margarita Cecilia.

Rol: 1392-2002.

Fecha Sentencia: 4 de enero de 2008.

Ministros/as que la pronuncian: María Sanhueza y otras/os⁴⁷.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; interpretación del plazo; expresión “*de*”; cláusula penal; extinción de pleno derecho o por declaración judicial; caducidad.

⁴⁷ En la sentencia solo consta el nombre de la ministra redactora, y no se encuentran disponibles los nombres de los/as demás ministros/as en la consulta unificada de causas del Poder Judicial.

Hechos: Ramón Pérez, como promitente comprador, y Margarita Bordeu, como promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa de varios inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas. Acordaron que el plazo extintivo para celebrar la compraventa sería de un año a contar del 1 de junio de 2000, lo que quedaba sujeto a que los títulos de los inmuebles estuvieran conforme a derecho. También establecieron una cláusula penal de 1000 UF para el caso que alguna de las partes se desistiera del contrato prometido, no se pudiese celebrar la compraventa por su culpa, o incurriese en mora. Adicionalmente, se dejó constancia que el promitente comprador entregó a su contraparte dos cheques por \$7.722.500, que debían ser restituidos si la compraventa no se celebraba por causa imputable a la promitente vendedora.

Luego, el promitente comprador demandó la restitución de la suma entregada. El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, por lo que el demandante apeló el fallo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso, confirmando la sentencia. Sostuvo que *“el plazo en la promesa es normalmente suspensivo, y por excepción resolutorio cuando las partes así lo convienen, lo que tiene trascendencia en relación con el cumplimiento y la exigibilidad de la promesa. En el contrato sub judice no se ha convenido pacto comisorio calificado, que permita la resolución ipso facto de la promesa. Luego la resolución requiere declaración judicial. Si la promesa queda sin efecto, no hay ninguna duda de que deben producirse las restituciones mutuas. “Terminada la promesa deben las partes restituirse lo que hayan recibido en virtud de ella y que constituye un cumplimiento anticipado del contrato” (R. Abeliuk Obra citada pág. 105)”*.

20. Corte Suprema.

Carátula: Soc. Inmobiliaria Numancia Ltda. con Ruff Ferres Enrique Adolfo.

Rol: 260-2008.

Fecha Sentencia: 27 de abril de 2009.

Ministros/as que la pronuncian: Milton Juica A., Sergio Muñoz G., Juan Araya E., Guillermo Silva G. y abogado integrante Alberto Chaigneau.

Recurso: Casación en la forma y en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo; interpretación del plazo; expresiones *“en un plazo máximo”*, *“hasta”*; juicio ejecutivo; cláusula penal; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: El 15 de mayo de 2000 la sociedad Inmobiliaria Numancia Limitada y Enrique Ruff celebraron, por escritura pública, una promesa de compraventa de dos inmuebles, acordando que el contrato prometido *“se suscribirá tan pronto el promitente vendedor esté en condiciones de enajenarlos legalmente y en todo caso en un plazo máximo de ciento cincuenta días a contar de esta fecha”*. Asimismo, estipularon una cláusula penal ascendiente a la suma de 2.603 UF en caso que alguna de las partes incumpliera el contrato. Posteriormente, modificaron el contrato, pactando que el plazo *“para extender y suscribir el contrato prometido se amplía hasta el ocho de febrero del año dos mil uno”*, y que la cláusula penal se mantenía en la suma de \$40.000.000.

Luego, la sociedad demandó en juicio ejecutivo a su contraparte para obtener el pago de la cláusula penal. Por su lado, el ejecutado opuso la excepción del artículo 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que la cláusula penal por sí sola carecía de acción, pues requería de incumplimiento y constitución en mora, lo que no ocurriría en la especie.

El tribunal de primera instancia rechazó la excepción opuesta. Apelado el fallo, la Corte de Apelaciones de Santiago la acogió, revocando la sentencia. En contra de este fallo la ejecutante dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo. Argumentó que la intención de las partes era clara *“en el sentido que la obligación de suscribir el contrato prometido debía cumplirse dentro de cierto lapso de tiempo y, en caso opuesto, tendría la contraparte acción ejecutiva para el cobro de la cláusula penal”*.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó ambos recursos. Con todo, la casación en el fondo se rechazó con un voto en contra del ministro Muñoz, quien fue de parecer de acogerlo. Razonó que respecto *“de la naturaleza del plazo, por los términos en que se encuentra redactado, aparentemente es resolutivo o extintivo, pero teniendo presente que el periodo de tiempo fue ampliado para celebrar el contrato definitivo, evidentemente que es suspensivo”*.

21. Corte Suprema.

Carátula: Silva Ortiz Jose con Valenzuela Cortes Mario y otro.

Rol: 4459-2010.

Fecha Sentencia: 20 de julio de 2010.

Ministros/as que la pronuncian: Adalis Oyarzún M., Margarita Herreros M., Juan Araya E., Guillermo Silva G. y abogado integrante Domingo Hernández E.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; art. 1554 n°3 del Código Civil; plazo extintivo; plazo suspensivo; cláusula penal; condición indeterminada; expresión “*a más tardar*”.

Hechos: José Silva Ortiz celebró un contrato de promesa de compraventa con Mario Valenzuela y Eliana Cerda el día 6 de agosto de 2007. La promesa de compraventa recayó sobre un inmueble rural ubicado en Coelemu, respecto del cual se acordó un precio de \$6.000.000, estableciéndose una cláusula penal de \$3.000.000 para la parte que incumpliera cualquiera de las obligaciones establecidas en dicho contrato.

Las partes acordaron que el contrato de compraventa definitiva se celebraría a más tardar el día 30 de octubre de 2007, o una vez que el Servicio Agrícola y Ganadero hubiese aprobado la subdivisión, y el Servicio de Impuestos Internos le hubiese asignado rol de avalúo al predio.

Transcurrido el término acordado, José Silva demandó a su contraparte, quien habría estado renuente a suscribir el contrato definitivo, solicitando la resolución del contrato e indemnización de perjuicios por concepto de cláusula penal.

El tribunal de primera instancia desechó la demanda. Apelado el fallo, la Corte de Apelaciones de Chillán la revocó, acogiendo la demanda de resolución del contrato y de indemnización de perjuicios. Por su lado, la parte demandada impugnó esta última sentencia mediante un recurso de casación en el fondo. En esencia, argumentó que la estipulación contenida en la cláusula quinta del contrato de promesa establecía una condición y no un plazo para la celebración del contrato definitivo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo por manifiesta falta de fundamento. Añadió que, las alegaciones de la demandada le restaban toda eficacia al plazo acordado por las partes y, enfatizó que no tendrían sentido, puesto que, por sí sola, la condición no cumplía con el requisito previsto en el N°3 del artículo 1554 del Código Civil. Efectivamente, resultaba indudable que la condición haría exigible la celebración del contrato prometido siempre que ella se verificara antes del 30 de octubre de 2007. En definitiva, las partes habían pactado un día límite para el cumplimiento de la obligación de celebrar la compraventa prometida.

Igualmente, aseveró lo siguiente: “*Al respecto el profesor René Abeliuk señala: al plazo extintivo o resolutorio no se ha referido expresamente la ley en la promesa. Sin embargo, en virtud del principio de libertad contractual vigente en nuestro Código, no hay inconveniente alguno en que las partes convengan esta modalidad. Semejante plazo cumple plenamente con el cometido que el N 3 del*

artículo 1554 asigna a la modalidad: fijar la época de la celebración del contrato prometido. Ella abarcará el lapso que media entre la promesa y la expiración del plazo resolutorio convenido. La doctrina y jurisprudencia aceptan plenamente la estipulación de plazo extintivo en la promesa...”.

22. Corte de Apelaciones de Coyhaique.

Carátula: Balboa Mella Manuel / Menay Contreras Desiderio.

Rol: 145-2011.

Fecha Sentencia: 17 de octubre de 2010.

Ministros/as que la pronuncian: Pedro Castro E., Sergio Mora V., y Luis Sepúlveda C.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo; interpretación del plazo; condición suspensiva; expresión “*en un plazo no mayor a*”; juicio ejecutivo; cumplimiento forzado; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: El 26 de octubre de 2009, mediante escritura pública, Desiderio Menay, prometió vender a Manuel Balboa, un bien raíz ubicado en Puerto Aysén. El precio se estipuló en \$45.000.000, de los cuales \$10.000.000 se pagaron adelantadamente. El promitente comprador se comprometió a obtener un crédito hipotecario en el Banco Santander para pagar \$25.000.000, en un plazo de 30 días, una vez liberados los fondos por parte del banco. El saldo restante sería pagado una vez que se le entregara la propiedad. Asimismo, acordaron que la compraventa definitiva se efectuaría “*en un plazo no mayor a 60 días a contar de esta fecha*”.

En febrero de 2010 el promitente comprador suscribió la escritura definitiva de compraventa, no así por su contraparte. En consecuencia, demandó en juicio ejecutivo el cumplimiento de la promesa. A su vez, el ejecutado opuso la excepción del artículo 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que la promesa sólo podía ejecutarse válidamente dentro del plazo estipulado, de conformidad al artículo 49 del Código Civil. En concreto, era un plazo extintivo.

El tribunal de primera instancia rechazó la excepción opuesta, por lo que el ejecutado apeló el fallo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso. Sostuvo que la promesa contenía una condición suspensiva determinada (la obtención de un crédito hipotecario), pues se sabía la época de celebración de la compraventa, que sería 60 días después de cumplida la condición. Indicó que “*las partes fijaron un plazo para la celebración del contrato prometido, el cual indudablemente es*

suspensivo, pues está fijando la época en que se hace exigible un derecho y la obligación correlativa, conforme lo dispone el artículo 1494 del Código Civil, lo que en todo caso podía hacerse, puesto que las partes al celebrar la promesa estaban autorizados por ley para fijar la época de celebración del contrato prometido y lo hicieron estipulando una condición, en la cláusula tercera de la promesa, y un plazo en la cláusula cuarta, indudablemente para que en defecto de la condición pueda celebrarse el contrato de todas maneras”.

23. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Vergara Flores Hernan / Inversiones La Capellania S.A.

Rol: 6625-2009.

Fecha Sentencia: 18 de octubre de 2010.

Ministros/as que la pronuncian: Mauricio Silva C., Jessica González T. y abogada integrante Paola Herrera F.

Recurso: Casación en la forma y apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; expresión “*a más tardar*”; juicio ejecutivo; cumplimiento forzado; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: El 31 de agosto de 2007, Hernán Vergara, como promitente vendedor, y la sociedad Inversiones Armas Limitada, como promitente compradora, celebraron por escritura pública un contrato de promesa de compraventa de un inmueble. Acordaron que el “*contrato de compraventa definitivo se suscribirá, a más tardar dentro de los sesenta días corridos siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa. Dicho plazo podrá ser aumentado por treinta días corridos adicionales unilateralmente por la promitente compradora. Si vencido el plazo indicado o su prórroga, no se ha suscrito el contrato prometido, por no estar cumplidas las condiciones o no haber sido una o más de ellas renunciada por la promitente compradora, entonces la presente quedará resuelta sin responsabilidad para las partes*”. Asimismo, pactaron que la promesa tendría “*una vigencia de ciento veinte días corridos*” contados desde la fecha de suscripción, agregando que “*transcurrido dicho plazo, la presente promesa quedará resuelta de pleno derecho, sin derecho a indemnización alguna para las partes*”.

Luego, el promitente vendedor demandó por vía ejecutiva a su contraparte, solicitando el cumplimiento de la promesa. La ejecutada opuso varias excepciones, destacando la del artículo 464 N°7 del Código

de Procedimiento Civil, donde alegó, entre otras cosas, que la obligación no era actualmente exigible por haber vencido los plazos extintivos.

El tribunal de primera instancia rechazó las excepciones opuestas. En contra de este fallo la ejecutada dedujo recursos de casación en la forma y apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso de casación en la forma, pero dio lugar a la apelación, acogiendo la excepción en cuestión. Argumentó que el título no permitía concluir la existencia de una obligación actualmente exigible, considerando el plazo para la celebración de la compraventa y la vigencia de la misma. En ese sentido, sostuvo que las partes debían determinar, en juicio ordinario, si el plazo de la promesa era extintivo o contenía un pacto comisorio, y, si había operado la caducidad de la promesa.

24. Corte Suprema.

Carátula: Laura Trapp Werner con Inmobiliaria Asturias Limitada.

Rol: 4170-2009.

Fecha Sentencia: 3 de enero de 2011.

Ministros/as que la pronuncian: Adalis Oyarzún M., Sergio Muñoz G., Margarita Herreros M., Juan Araya E., y Guillermo Silva G.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, art. 1554 n°3 del Código Civil; interpretación del plazo; plazo extintivo; condición suspensiva; condición indeterminada; condición meramente potestativa; condición mixta; expresión “*dentro de*”.

Hechos: El 7 de julio de 2003 Laura Trapp, en calidad de promitente compradora, celebró con Inmobiliaria Asturias Limitada, en calidad de promitente vendedora, un contrato de promesa de compraventa respecto de una vivienda ubicada en la comuna de Chiguayante. Se estipuló en la promesa que el contrato de compraventa debía celebrarse, dentro del plazo de 10 días hábiles (excluyendo los sábados), contados desde que la promitente vendedora notificara a la promitente compradora de la recepción definitiva.

Se esperaba que se obtuviera la recepción definitiva de la propiedad para fines de ese mes, lo que no ocurrió, por lo que se acordó que Laura Trapp viviera en la casa mientras se gestionaba la misma, y que los gastos que generara en la habilitación de la casa se descontarían del saldo de precio pactado que se pagaría al momento de la compraventa definitiva.

Con posterioridad, Laura Trapp interpuso una demanda contra la inmobiliaria, solicitando se declarara la nulidad de la promesa. A su juicio, la promesa adolecía de un vicio de nulidad absoluta al no cumplir con el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil. En esencia, arguyó que el plazo estipulado era un día incierto que dependía de la sola voluntad de la inmobiliaria.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda. Apelado el fallo por la actora, la Corte de Apelaciones de Concepción lo revocó, acogiendo la demanda. En contra de esta última decisión la demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte acogió el recurso de casación en el fondo. En definitiva, razonó que fluía de lo estipulado en la promesa que las partes supeditaron la exigibilidad de la obligación de hacer a una condición suspensiva positiva e indeterminada, y además, a un plazo extintivo determinado: los diez días hábiles siguientes al citado aviso. Asimismo, descartó la conclusión del fallo recurrido de que la condición fuera meramente potestativa de la voluntad de la deudora, puesto que ambas partes eran acreedoras y deudoras al mismo tiempo, y también porque la condición admitía ser calificada como mixta, pues dependía en parte de la voluntad de una tercera. Por tanto, tenía validez.

25. Corte Suprema.

Carátula: Venegas Castro Jaime Guillermo con Inmobiliaria Río Trancura S.A.

Rol: 7957-2009

Fecha Sentencia: 11 de abril de 2011

Ministros/as que la pronuncian: Adalis Oyarzún M., Sergio Muñoz G., Guillermo Silva G. y Abogados Integrantes Maricruz Gómez de la Torre V. y Domingo Hernández E.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; extinción de pleno derecho o por declaración judicial; condición suspensiva; condición indeterminada; condición resolutoria tácita; letra de cambio; cláusula penal; expresión “de”.

Hechos: Con fecha 8 de septiembre de 2002 Jaime Venegas celebró con Inmobiliaria Río Trancura una promesa de compraventa de una parcela localizada en la comuna de Lampa. Se acordó un precio de 1726 UF, quedando como garantía y señal de seriedad del negocio una letra de cambio por 172 UF.

Adicionalmente, se estableció como condición suspensiva para la suscripción del contrato definitivo el otorgamiento de financiamiento bancario. En caso contrario, las partes acordaron que la promesa quedaría sin efecto, debiendo devolverse la letra de cambio. Asimismo, se estipuló que la promesa tendría una vigencia de ciento veinte días, plazo que se prorrogó de mutuo acuerdo hasta el 31 de marzo de 2003.

Posteriormente, el 12 de agosto de 2003, Jaime Vengas solicitó a su contraparte que se tuviera por extinguida la promesa y se le devolviera la letra de cambio, a lo que la inmobiliaria se negó, pues las cartas que exhibió con las respuestas negativas de los bancos a su solicitud de financiamiento eran posteriores al vencimiento de la vigencia pactada para la promesa.

Luego, con fecha 2 de diciembre de 2003 la inmobiliaria protestó la letra por falta de pago. A su vez, Jaime Venegas demandó a su contraparte, solicitando que se declarara la resolución de la promesa, y se ordenara a la demandada devolución de la letra de cambio en cuestión y el pago de una indemnización por daño moral derivada del protesto de \$30.000.000.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda. En esencia, razonó que la solicitud presentada por el demandante fue formulada extemporáneamente, puesto que ya había vencido el término fijado por las partes en la promesa, y las cartas de los bancos tenían fecha posterior al término acordado. Efectivamente, llegado el final del plazo de vigencia del contrato, éste habría quedado resuelto sin necesidad de declaración judicial, y desde ese momento habría nacido el derecho de la demandada para hacer efectiva la garantía en cuestión.

Apelado ese fallo por la actora, la Corte de Apelaciones de Santiago lo confirmó. La demandante dedujo recurso de casación en el fondo en contra de este último fallo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema acogió el recurso de casación en el fondo. En dicha línea, razonó que las partes supeditaron la exigibilidad de la obligación de celebrar el contrato prometido a una condición suspensiva positiva e indeterminada y a un plazo extintivo determinado. Consecuencialmente, al no haberse cumplido la condición dentro del plazo, procedía que la inmobiliaria devolviera la garantía en cuestión.

De igual forma, la Corte expresó que: *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. En efecto, lo pedido por el demandante fue la resolución del contrato sub lite, por incumplimiento de las obligaciones que pesaban sobre la inmobiliaria demandada, más específicamente, dicho litigante acude a los dictados*

de la condición resolutoria tácita normada en el artículo 1489 del Código de Bello y que va envuelta en todo contrato bilateral de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado (...)”.

26. Corte de Apelaciones de Concepción.

Carátula: Sociedad Inmobiliaria E Inversiones Costa Pingueral Ltda. C/Anguita Geissbuhler Felipe.

Rol: 64-2011.

Fecha Sentencia: 20 de junio de 2011.

Ministros/as que la pronuncian: Juan Villa S., Freddy Vásquez, y fiscal judicial Wanda Mellado R.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo suspensivo; plazo extintivo; interpretación del plazo; expresión “*a más tardar*”; resolución.

Hechos: La sociedad Inmobiliaria Inversiones Costa Pingueral Limitada, como promitente vendedora, y Felipe Anguita, como promitente comprador, celebraron una promesa de compraventa de un departamento, un estacionamiento y una bodega. Estipularon que la compraventa debía otorgarse “*a más tardar el 30 de noviembre de 2007*”.

El 22 de diciembre de 2007 se entregó materialmente el departamento a la promitente compradora.

El 14 de marzo de 2008, las partes suscribieron la compraventa prometida, que fue dejada sin efecto por el notario por la no comparecencia de las representantes del Banco Itaú. El banco concurría a la escritura, a requerimiento de la promitente compradora, con el objeto de financiar parte del precio de la compraventa.

Posteriormente, la sociedad inmobiliaria demandó la resolución de la promesa con indemnización de perjuicios. A su vez, la demandada interpuso demanda reconvencional de resolución de contrato e indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda principal únicamente en cuanto a la resolución. El fallo fue apelado por ambas partes.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte confirmó la sentencia. Razonó que el plazo de la promesa era suspensivo, puesto que “*si bien es cierto en la cláusula octava del contrato de promesa se estipuló que la escritura pública de compraventa debía otorgarse a más tardar el 30 de Noviembre de 2007, (...) con posterioridad a esa fecha las partes contratantes efectuaron actos que revelan de manera concluyente su intención de perseverar en la relación contractual*”. Efectivamente, con

posterioridad a la fecha señalada, se entregó materialmente el departamento y se suscribió la escritura de compraventa, sin perjuicio de haberse dejado sin efecto por el notario. Agregó que “*la Excma. Corte Suprema ha fallado que “ha de concluirse que la intención de las partes era perseverar en el contrato prometido no obstante el transcurso de la fecha fijada para su suscripción, razón por la cual el plazo establecido en la cláusula antes citada, no puede considerarse un término extintivo para efectos de determinar si las partes han estado, a esa fecha, llanas a cumplir con el otorgamiento de la escritura definitiva” (Corte Suprema. 24 de Mayo de 2005. Rol 3586-03. Considerando sexto)*”.

Finalmente, sostuvo que lo dispuesto en el artículo 1564 inciso 3° del Código Civil, es decir, la regla de la interpretación auténtica del contrato, reforzaba la conclusión alcanzada. Esta norma dispone que las cláusulas de un contrato podrán interpretarse “*por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra*”.

27. Corte de Apelaciones de Talca.

Carátula: Uribe San Martin Nelson Domingo contra Vidal Godoy Lucia Antonia.

Rol: 1184-2008.

Fecha Sentencia: 22 de junio de 2011.

Ministros/as que la pronuncian: Eduardo Meins O., fiscal judicial Moisés Muñoz C. y abogado integrante Ruperto Pinochet O.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; cumplimiento forzado; plazo suspensivo; condición suspensiva; expresión “*en*”.

Hechos: Las partes celebraron una promesa de compraventa de un inmueble, estipulando que la escritura definitiva de compraventa deberá suscribirse en diciembre de 2002, debiendo haberse cancelado previamente la hipoteca que gravaba la propiedad.

Posteriormente, la promitente compradora demandó a su contraparte el cumplimiento forzado del contrato con indemnización de perjuicios, y el tribunal de primera instancia rechazó la demanda. Contra esta sentencia la demandante interpuso recurso de apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso, confirmando la sentencia. En definitivo, razonó que las partes habían pactado un plazo suspensivo, y se demandó el cumplimiento forzado antes de su cumplimiento. Por tanto, la obligación de suscribir la compraventa prometida no

era exigible aún. En concreto, sostuvo: “*Que entre otras clasificaciones que admite el plazo, la que interesa en la especie es aquella que distingue entre plazo suspensivo y extintivo.... Que como lo sostiene Raúl Díez Duarte, en su obra “El contrato de promesa, Estructura Civil y Procesal”, pág.135, la Excma. Corte Suprema sentó la jurisprudencia que el plazo que se señala en el número 3 del artículo 1554 del Código Civil es suspensivo (R.D.J., Tomo 70, sec.1ª, p.35; misma Revista , Tomo 71, sec.1ª, p.10)”*”.

28. Corte de Apelaciones de Punta Arenas.

Carátula: Turismo Pehue Ltda. con Letelier Vergara, Guillermina Del C.

Rol: 106-2011.

Fecha Sentencia: 26 de diciembre de 2011.

Ministros/as que la pronuncian: Marta Pinto, Marcos Kusanovic y abogado integrante Ulises Morales R.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; interpretación del plazo; expresiones “*en un plazo máximo*”, “*a más tardar*”, “*dentro de*”; caducidad; extinción de pleno derecho o por declaración judicial.

Hechos: El 17 de noviembre de 2006 Guillermina Letelier, como promitente compradora, y Turismo Pehóe Ltda, como promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa de un inmueble, estipulando que la “*compraventa definitiva se suscribirá en un plazo máximo AL DIA 31 DE DICIEMBRE DE 2006*”. En la promesa la promitente vendedora declaró ser dueña del inmueble. El precio se fijó en \$110.000.000, de los cuales se pagaron \$40.000.000 anticipadamente. El inmueble fue entregado materialmente a la promitente compradora.

En enero de 2008 una tercera persona adquirió el inmueble prometido, que fue transferido por una sociedad distinta a la promitente vendedora.

Posteriormente, la promitente vendedora demandó a su contraparte el cumplimiento de la promesa. El tribunal de primera instancia acogió la demanda, por lo que la demandada apeló el fallo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió el recurso, y revocó la sentencia, declarando la caducidad de la promesa. Por tanto, dispuso la restitución de lo recibido como parte del precio por la demandante, y también del inmueble entregado a la demandada.

La Corte interpretó que el plazo era extintivo a partir de la redacción de la promesa. En ese sentido, expuso *“Que, el Profesor y Tratadista, don Fernando Fueyo Laneri, en su obra “Derecho Civil”, a propósito de los contratos en particular y demás fuentes de las obligaciones, abordando el instituto del Contrato de Promesa de Celebrar un contrato, en específico el plazo estipulado para la celebración del contrato prometido, ha explicado con gran claridad y sólidos fundamentos que “La relación de exigibilidad está vigente desde un comienzo, aunque ha de cesar en un plazo dado. Por ejemplo, “el contrato prometido se otorgará a más tardar el 30 de junio próximo”, o “dentro de seis meses, como máximo, de la fecha de la autorización municipal para vender por pisos o departamentos”. Señala, asimismo, que la llegada del día es generalmente de cumplimiento inexcusable, produciéndose, entonces, el efecto de caducidad del contrato. Cita una sentencia de la Excma. Corte Suprema, resolviendo un caso en el cual se había usado la fórmula “a más tardar tal día”, resolviendo que a la llegada de las 12 de la noche de tal día, sin haber cumplimiento, se cae en la sanción del artículo 49 del Código Civil, en virtud de considerarse expirado el plazo dentro del cual debió ser cumplida la obligación, caducando el derecho correspondiente de las partes.”. Otro fallo del máximo tribunal, que estima particularmente claro y acertada la doctrina, es aquel que señala lo siguiente: estipulado en un contrato de promesa que “los comparecientes se obligan a firmar la escritura de compraventa a más tardar el día 30 de abril de 1944”, en ese día, a más tardar, debía firmarse la escritura de compraventa respectiva.*

En dicha línea, explicó que el vencimiento del plazo extintivo conllevaría la caducidad, que opera automáticamente sin necesidad de ser alegada para ser declarada. No obstante, hizo una precaución importante al respecto: *“Que, a mayor abundamiento, la doctrina sentada por un antiguo fallo de la I. Corte de Apelaciones de La Serena, manifiesta que “Si se estipula que el comprador podrá exigir el cumplimiento de la promesa de venta solamente dentro de cierto plazo, pasado el cual quede sin efecto, no caduca el contrato si el comprador puede exigir ese cumplimiento por la vía ejecutiva, dado caso que la obligación sea de aquellas que autoricen este procedimiento, aún después de vencido aquel, si dentro del mismo hizo saber al vendedor que estaba pronto a otorgar la escritura de venta i consignó el precio convenido, aunque esa manifestación se la haya hecho extrajudicialmente, porque para ello no es menester una notificación judicial, puesto que la lei no lo exige”. (Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo V, sección II, pág. 140). Argumentando a contrario sensu, es pertinente concluir que el contrato caduca si estando vigente del plazo extintivo estipulado el promitente comprador nada hace por instar para el otorgamiento de la escritura definitiva”.* En dicha línea, argumentó que, en el caso, ninguna de las partes cumplió el contrato prometido dentro del plazo extintivo pactado, por lo que la promesa caducó.

29. Corte Suprema.

Carátula y lugar de publicación: Muller Pedrero María Alejandra con Sociedad Inmobiliaria e Inversiones El Ciervo Ltda.

Rol: 2800-2012.

Fecha Sentencia: 14 de agosto de 2012.

Ministros/as que la pronuncian: Nivaldo Segura P., Juan Araya E., Carlos Cerda F, y abogados integrantes Jorge Lagos G. y Guillermo Piedrabuena R.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; cláusula penal; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “*en un plazo no superior a...*”.

Hechos: El 15 de septiembre de 2009 Sociedad Inmobiliaria e Inversiones El Ciervo Ltda., como promitente compradora, y María Alejandra Muller, como promitente vendedora, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble localizado de Temuco. Se estipuló que “*el contrato prometido se celebrará en un plazo no superior a 120 días contados, a contar de esta fecha, y además sujeto a la condición de que los títulos se encuentren en orden...*”. Asimismo, se pactó una cláusula penal de \$15.000.000.

Posteriormente, la promitente compradora demandó a su contraparte el cumplimiento forzado de la promesa e indemnización de perjuicios por concepto de cláusula penal.

El tribunal de primera instancia acogió íntegramente la demanda, sentencia que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Temuco. En contra de esta última resolución la demanda dedujo recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo. Argumentó que el plazo de 120 días para celebrar el contrato de venta no podía ser extintivo, sino que suspensivo, tal como lo ha considerado la doctrina y la jurisprudencia. En esencia, porque, de ser extintivo, la obligación no sería exigible antes de cumplirse el plazo y tampoco lo sería luego de su vencimiento.

Justificó su posición citando a los siguientes autores: “*Al respecto el profesor Alessandri y sostiene textualmente: “una de las designaciones que puede llevar la promesa es el señalamiento de un plazo que fije la época de celebración del contrato prometido en cuyo caso mientras éste no se venza ni el*

vendedor ni el comprador pueden exigir su cumplimiento. Este no podrá pedirse sino cuando transcurra aquél, porque entonces habrá llegado el momento señalado por las partes para la celebración del contrato prometido. Por su parte, Ramón Meza Barros también rechaza la interpretación de que el plazo sea extintivo, señalando textualmente que: “Supóngase que sea estipulado en el contrato prometido se celebrará en el plazo de 3 meses. Dentro del plazo, los contratantes podrán aducir que aún disponen de tiempo para cumplir y se verán impedidos para demandar el cumplimiento; vencido el término su derecho para reclamar que el contrato se cumpla se habrá esfumado”.

30. Corte de Apelaciones de Coyhaique.

Carátula: Pedro Salvador Ruiz Guzman con Marte De Lourde Aguilar Garcia.

Rol: 170-2012.

Fecha Sentencia: 10 de diciembre de 2012.

Ministros/as que la pronuncian: Sergio Mora V., Alicia Araneda E., y Luis Sepúlveda C.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; interpretación del plazo; cumplimiento forzado; prescripción.

Hechos: El 23 de septiembre de 1992 Edesio Ruiz, como promitente comprador, y Marta Aguilar, como promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa de un inmueble. El precio se pactó en \$1.200.000, pagándose adelantadamente \$600.000. Para la celebración de la compraventa se pactó un plazo de seis meses, a contar de la fecha de la promesa.

El promitente comprador falleció en 2003, y el año 2012 su heredero demandó a la promitente vendedora, solicitando el cumplimiento forzado de la promesa.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, pues consideró que la acción deducida estaba prescrita. Contra este fallo, el demandante dedujo recurso de apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso, confirmando la sentencia. En dicha línea declaró que *“de lo señalado precedentemente consta, tal como lo señaló la Juez del grado en el motivo Décimo del fallo que se conoce, que la obligación de celebrar y reducir a escritura pública el contrato prometido, venció con fecha 23 de marzo de 1993, sin que en autos conste que, con posterioridad a ello, dicho plazo extintivo haya sido prorrogado por las partes, por lo que habiéndose*

notificado el presente libelo a la demandada, con fecha 8 de mayo de 2012, entre ambos plazos ha transcurrido más de 19 años para solicitar y exigir el cumplimiento del contrato de promesa a que se ha hecho referencia, de tal modo que es un hecho cierto e inequívoco que, en el presente caso, las acciones y derechos se encuentran prescritos, por no haberse ejercido éstos durante el plazo anteriormente indicado y desde que la obligación se hizo exigible”.

31. Corte Suprema.

Carátula: Guzman Mora Carlos Alberto Con Inmob. E Inversiones Cepic Ltda.

Rol: 6465-2012.

Fecha Sentencia: 16 de enero de 2013.

Ministros/as que la pronuncian: Juan Araya E., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D. y abogados integrantes Jorge Baraona G. y Guillermo Piedrabuena R.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; expresión “*dentro de*”; expresión “*a más tardar*”; plazo extintivo; interpretación del plazo; condición suspensiva.

Hechos: El 8 de septiembre de 2008 Carlos Guzmán, como promitente comprador, y la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Cepic Ltda, como promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa de un inmueble. El precio se fijó en \$21.500.000, habiéndose pagado anteriormente \$12.127.534, y acordándose que el saldo se pagaría al celebrarse la compraventa con i) 400 UF correspondientes a un subsidio habitacional, y ii) 30 UF provenientes de una cuenta de ahorro. La compraventa se celebraría “*dentro del plazo que vence a los ciento cincuenta días contados desde la fecha del presente instrumento público, debiendo suscribirse la escritura de venta definitiva a más tardar a las diecisiete horas del día en que venza dicho plazo*”.

Posteriormente, el promitente comprador demandó la resolución de la promesa e indemnización de perjuicios. Argumentó que la demandada no presentó la documentación necesaria a la autoridad para acceder al subsidio, motivo por el cual no pudo concursar para obtenerlo.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, y la Corte de Apelaciones de Concepción la confirmó.

En contra de esta última decisión, el demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió el recurso, y, por tanto, la demanda. En la sentencia de reemplazo expresó que fluía de la promesa que “*las partes supeditaron la exigibilidad de*

la obligación de hacer a la que se viene haciendo referencia, primero, a un plazo extintivo o resolutorio determinado: los ciento cincuenta días siguientes a la fecha de la promesa y, además, a una condición suspensiva positiva e indeterminada: que el promitente comprador obtuviera el subsidio habitacional para pagar una fracción del precio de la compraventa prometida, hecho incierto éste que invariablemente debía acaecer dentro del referido plazo, puesto que lo estipulado fue que esa porción de precio debía enterarse al momento de suscribir la compraventa”.

32. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Canales del Sur S.A. con Inmobiliaria Grego Mar Limitada.

Ministros: Mauricio Silva C., Jorge Zepeda A. y Juan Antonio Poblete M.

Fecha: 6 de agosto de 2013.

Acción o recurso: Queja.

Materias: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; prórroga del plazo; interpretación del plazo; condición suspensiva; cláusula penal; expresiones “dentro...” y “a más tardar...”.

Rol: 1214-2013.

Síntesis de los hechos: Sociedad Canales del Sur S.A interpuso recurso de queja en contra del árbitro arbitrador de iniciales S.U.M con motivo de las graves faltas y abusos que se habrían cometido en la dictación de la sentencia definitiva de única instancia de los autos arbitrales caratulados "Canales del Sur S.A. con Inmobiliaria Grego Mar Limitada".

En dicha sentencia se acogió la demanda de resolución de contrato de promesa e indemnización de perjuicios presentada por Inmobiliaria Grego Mar Limitada en contra de Sociedad Canales del Sur S.A, y se rechazó la demanda de cumplimiento forzado de promesa e indemnización de perjuicios presentada por esta última.

La parte recurrente solicitó que, junto con invalidarse la sentencia, se acogiera su demanda de cumplimiento forzado de contrato de promesa e indemnización de perjuicios, rechazándose la de su contraparte.

Los hechos del caso se remontan a que, con fecha 23 de diciembre de 2010, la sociedad Asesorías e Inversiones Forum Limitada, en calidad de promitente compradora, e Inmobiliaria Grego Mar Limitada, como promitente vendedora, celebraron un contrato de promesa de compraventa, respecto de un inmueble ubicado en la comuna de Vitacura. En la promesa, pactaron que el otorgamiento de la

compraventa definitiva quedaría sujeto al cumplimiento de varias condiciones suspensivas, dentro de las cuales destacaba la que los títulos del inmueble y de las propiedades colindantes se encontraran conforme a derecho.

El 6 de abril de 2011, las partes modificaron la promesa, a fin de prorrogar el plazo para el otorgamiento de la compraventa prometida, que quedó en el siguiente tenor: *“La escritura pública de compraventa deberá otorgarse una vez cumplidas o renunciadas expresamente por la promitente compradora las condiciones estipuladas en la cláusula anterior (...) dentro del plazo de noventa días corridos contado desde la fecha que se hubiere concluido el proceso de suscripción de las promesas de compraventa de las restantes propiedades que conforman el paño, indicadas en la letra b) de la cláusula quinta y, en todo caso, a más tardar dentro del plazo máximo que vence el día 22 de mayo de 2011. Transcurrido el plazo citado precedentemente sin que se hubiesen cumplido o renunciado expresamente por la promitente compradora las condiciones aludidas en la cláusula anterior, se extinguirán todos los derechos y obligaciones emanadas del presente instrumento, quedando liberado el promitente vendedor para disponer de Inmueble a favor de cualquier tercero (...)”*. Igualmente, pactaron una cláusula penal de 1000 UF, que debía pagar la promitente compradora a su contraparte en el evento que la compraventa no se celebrara transcurrido el plazo, por haber fallado alguna de las condiciones.

En la misma fecha, mediante escritura pública, Asesorías e Inversiones Forum Limitada, cedió el contrato a Sociedad Canales del Sur S.A, pasando a ser ésta la promitente compradora para todos los efectos legales.

El día 19 de mayo de 2011, mientras aún se encontraba pendiente el plazo para celebrar el contrato prometido, la promitente compradora dirigió una carta a su contraparte, notificándole formalmente que una de las condiciones de las cuales dependía el otorgamiento del contrato prometido se encontraba fallida.

El día 23 de mayo la promitente compradora concurrió a la Notaría, extendió la escritura definitiva de compraventa y pagó el precio.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso de queja, pues entendió que el árbitro arbitrador apreció la prueba conforme a las reglas que la prudencia y la equidad le dictaron, sin que constara ninguna errónea calificación jurídica de los hechos.

También, se indicó que la decisión del árbitro era congruente, y que no podía tildarse de injusta, pues interpretó la voluntad de las partes manifestada en el contrato de promesa de un modo jurídicamente

correcto al determinar que el plazo extintivo venció inequívocamente el 22 de mayo. Por tanto, con el vencimiento del plazo se extinguieron los derechos y obligaciones emanados de la promesa.

Por último, expresó que al haber fallado una de las condiciones copulativas que las partes establecieron para la celebración del contrato prometido, jurídicamente resultaba imposible exigir el cumplimiento de la promesa. En consecuencia, nació el derecho para la promitente vendedora para exigir la cláusula penal.

33. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Leon Pozo Patricia/Diaz Osorio Maria.

Rol: 90-2013.

Fecha Sentencia: 28 de enero de 2014.

Ministros/as que la pronuncian: Carlos Gajardo G., Ana Cienfuegos B., y Dora Mondaca R.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa; plazo extintivo; caducidad; extinción de pleno derecho o por declaración judicial.

Hechos: El tribunal de primera instancia rechazó una demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios. En concreto, estimó que no se había comprobado el requisito de imputabilidad. Asimismo, habiendo transcurrido el plazo extintivo pactado, la promesa perdió eficacia, pues se produjo la caducidad.

La parte demandante dedujo recurso de apelación en contra del fallo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó la apelación. Expresó que la conclusión del tribunal a quo era acertada. A partir de la caducidad de la promesa, resultaba evidente que no existiría la compraventa prometida entre las partes. En consecuencia, ordenó que la promitente vendedora restituyera la suma que había recibido como parte del precio acordado. Explicitó que, si bien la demandante no planteó el debate jurídico en estos términos señalados, era indudable que su propósito final era que se declarase que la ineficacia de la promesa, y en ese sentido, recuperar lo pagado con motivo de la misma.

34. Corte Suprema.

Carátula: Videla Nicole con Duran Thompson Francisco.

Rol: 1728-2013.

Fecha Sentencia: 6 de marzo de 2014

Ministros/as que la pronuncian: Nivaldo Segura P., Juan Araya E., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D. y Ana Chevesich R.

Recurso: Casación en el fondo

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; art. 1554 n°3 del Código Civil; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “*a más tardar*”; cumplimiento forzado; indemnización de perjuicios.

Hechos: Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble localizado en La Serena, acordando que el contrato definitivo se celebraría a más tardar dentro de plazo de sesenta días a contar de la fecha de la promesa.

El contrato de compraventa no fue suscrito finalmente, por lo que Nicole Videla, promitente compradora, demandó a su contraparte, solicitando el cumplimiento forzado de la promesa, más indemnización de perjuicios por la suma de \$1.500.000.

El demandado solicitó el rechazo de la demanda señalando que la celebración de la compraventa quedó sujeta a un plazo extintivo, que estaba vencido. Por tanto, resultaba imposible exigir el cumplimiento forzado, pues el derecho a celebrar el contrato definitivo y su obligación correlativa, se habían extinguido. También opuso la excepción de contrato no cumplido, en tanto la actora tampoco había comparecido dentro de plazo a otorgar el contrato prometido.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda. En definitiva, a partir de los términos en que estaba redactada la promesa (“*a más tardar*”), interpretó que el plazo de la promesa era extintivo. De igual forma, esgrimió que no existía prueba suficiente para estimar que la promitente compradora había estado llana a celebrar el contrato prometido.

Habiéndose apelado el fallo por la demandante, la Corte de Apelaciones de la Serena lo confirmó.

En contra de esta última decisión, la actora dedujo recurso de casación en el fondo, argumentando que se había desnaturalizado el contrato, puesto que el plazo de la promesa sería esencialmente suspensivo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó en su totalidad el recurso de casación en el fondo, desestimando la existencia de los vicios invocados por la recurrente.

35. Corte Suprema.

Carátula: Elicer Fuentes Claudia con Soto Lopez Marcela-Garcia Palominos Victor.

Rol: 947-2014.

Fecha Sentencia: 26 de marzo de 2014.

Ministros/as que la pronuncian: Nivaldo Segura P., Patricio Valdés A., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D. y Juan Fuentes B.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; expresión “*dentro de*”; juicio ejecutivo; cumplimiento forzado; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: El 11 de julio de 2011, las partes suscribieron mediante escritura pública una promesa de compraventa de un inmueble. El precio se pactó en \$55.000.000, y se acordó que la compraventa debía suscribirse dentro del plazo de 60 días desde la fecha de suscripción de la promesa.

Posteriormente la promitente compradora demandó a su contraparte el cumplimiento forzado de la promesa en vía ejecutiva. Por su parte, la ejecutada opuso, entre otras, la excepción del artículo 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil. Argumentó que la acción debió haberse ajustado al plazo extintivo pactado de 60 días, lo que no ocurrió. Además, la ejecutante firmó la escritura de compraventa luego de vencido el plazo.

El tribunal de primera instancia rechazó las excepciones opuestas, y la Corte de Apelaciones de Santiago confirmó el fallo. En contra de esta sentencia la ejecutada dedujo el recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso. Con relación a la excepción en cuestión, manifestó su conformidad con la decisión impugnada. Manifestó que la exigibilidad de la obligación dice relación con que haya transcurrido el plazo o se haya cumplido la condición establecida. En ese sentido, asumió que el plazo era suspensivo.

36. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Valdebenito Negri Mario Andrés con Baboun Abufhele Antonio Alfonso.

Rol: 3814-2013.

Fecha Sentencia: 19 de mayo de 2014.

Ministros/as que la pronuncian: Jessica González T., Jaime Balmaceda E. y Maritza Villadangos F.

Recurso: Casación en la forma y apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmueble; juicio ejecutivo; cumplimiento forzado; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; condición suspensiva; expresión “*a más tardar*”; caducidad; excepción del art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: Antonio Baboun prometió vender a Mario Valdebenito una serie de inmuebles, entre ellos, un departamento, dos estacionamientos y una bodega ubicados en la comuna de Lo Barnechea. El precio se fijó en 5.200 UF, y se acordó que la compraventa se celebraría “*a más tardar el día treinta y uno de Marzo del año dos mil once, sujeto a que los títulos de la propiedad se encuentren conforme a derecho y a que el comprador complete el financiamiento correspondiente*”.

A continuación, el promitente comprador demandó a su contraparte en juicio ejecutivo, solicitando el cumplimiento de la promesa. Por su parte, el ejecutado opuso la excepción del numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que la promesa contenía un plazo extintivo cumplido.

El tribunal de primera instancia acogió la excepción respectiva, y rechazó la demanda ejecutiva. Contra este fallo la ejecutante interpuso recursos de casación en la forma y apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó ambos recursos. En cuanto al recurso de apelación, razonó que en la promesa las partes estipularon una condición suspensiva junto con un plazo extintivo, que venció el 31 de marzo de 2011. En ese sentido, arguyó que el plazo había extinguido el derecho y la obligación de otorgar el contrato prometido. Además, era un hecho cierto que las condiciones no fueron cumplidas dentro del plazo. Por ende, no cabía sino concluir que el título carecía de fuerza ejecutiva, pues no contenía una obligación actualmente exigible.

37. Corte de Apelaciones de Concepción.

Carátula: Díaz Alegría Gladys Solange con Cuevas Sanhueza Ingrid Lorena y otras.

Rol: 1087-2013.

Fecha Sentencia: 20 de agosto de 2014.

Ministros/as que la pronuncian: Rodrigo Cerda, María Elvira Verdugo, y el abogado integrante Carlos Céspedes M.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; cumplimiento forzado; expresión “*como máximo*”; art. 1554 n°3 del Código Civil; nulidad; cláusula penal.

Hechos: La parte demandada dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia que acogió la demanda deducida en su contra, y declaró la obligación de su parte de suscribir el contrato definitivo de venta del inmueble que se había prometido vender, conforme con el contrato de promesa de compraventa celebrado el 29 de julio de 2008.

Argumentó que la promesa contenía un vicio de nulidad que debía ser declarado por el tribunal. Se fundó en que la época para la celebración del contrato prometido estaba supeditada a un plazo extintivo de 9 meses “*como máximo*”, contados desde la fecha de la promesa, lo que no cumplía con el requisito del artículo 1554 N°3 del Código Civil. En ese sentido, solicitó la revocación del fallo, y que se declarara la nulidad de la promesa.

Por su parte, la demandante también apeló la sentencia, puesto que, si bien ordenaba el cumplimiento del contrato, no dio lugar a la indemnización de perjuicios pedida por concepto de cláusula penal.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso de apelación deducido por la parte demandada. A su juicio, no procedía declarar la nulidad en los términos planteados, puesto que la exigencia normativa contenida en el artículo 1554 N°3 del Código Civil se encontraba cumplida. En efecto, planteó que el plazo de la promesa, pactado en términos de “*...como máximo de 9 meses a partir de la fecha de esta promesa*”, en el contexto del resto de las cláusulas del contrato de promesa, debía ser entendido como un plazo suspensivo. En consecuencia, la obligación de suscribir el contrato prometido nacía a partir del momento de ese noveno mes.

Por otro lado, la Corte acogió el recurso deducido por la parte demandante, dando lugar a la indemnización de perjuicios.

38. Corte Suprema.

Carátula: Soc. Educacional IQRA Limitada/ Sky Wards S.A.

Rol: 13412-2013.

Fecha Sentencia: 26 de agosto de 2014.

Ministros/as que la pronuncian: Nivaldo Segura P., Patricio Valdés A., Juan Fuentes B., y abogados integrantes Alfredo Prieto y Víctor Vial del Río.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; condición suspensiva; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; fijación de un día específico.

Hechos: Con fecha 30 de diciembre de 2011 Sky Wards S.A, como promitente vendedora, y Sociedad Educacional IQRA Limitada, como promitente compradora, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble situado en Iquique.

El precio se estableció en \$430.000.000, y se pactó que *“el plazo para la suscripción del contrato definitivo se fija a un mes a contar desde la fecha de suscripción de este contrato de promesa”*, agregando que *“la futura compradora sabe y conoce que la propiedad se encuentra afecta actualmente a prohibiciones y embargos, los cuales deben ser alzados por Sky Wards S.A....”*.

Luego, la promitente compradora demandó a su contraparte el cumplimiento del contrato más indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Iquique. Contra esta resolución la demandante interpuso recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema acogió el recurso de casación en el fondo y dictó sentencia de reemplazo. Razonó que, si bien se fijó un plazo de un mes a contar de la celebración de la promesa, mal podría ser la intención de las contratantes fijar un plazo tan breve en que cabría estimar como fallida la condición, ya que los trámites y gestiones conducentes a que el inmueble pudiese encontrarse libre de embargos y prohibiciones demandaban, por su misma naturaleza, un espacio de tiempo considerablemente superior.

Por tanto, entendió que debía aplicarse el plazo máximo para la prescripción adquisitiva (10 años). En el caso, la condición suspensiva de que pendía el nacimiento del derecho para requerir la celebración del contrato prometido se cumplió, pues se produjeron los alzamientos pertinentes en el año 2012.

Con relación al plazo pactado en la promesa, argumentó que *“en ninguna parte las partes se otorgan el carácter de extintivo, es decir que por su sola ocurrencia acarrea la extinción del derecho para exigir el cumplimiento del contrato prometido, connotación que sin duda de alguna manera le hubiesen dado si esa hubiera sido su intención. Por el contrario, la interpretación que mejor cuadra con la naturaleza del contrato es la que conduce a inferir que el plazo estipulado por las partes tienen el carácter de suspensivo...”*.

39. Corte de Apelaciones de Antofagasta.

Carátula: Zepeda Muñoz Héctor con Uribe Altamirano Julia.

Rol: 757-2014.

Fecha Sentencia: 08 de octubre de 2014.

Ministros/as que la pronuncian: Myriam Urbina P., Jasna Pavlich N., y abogado integrante Carlos Ruíz-Tagle V.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; caducidad; pacto comisorio, expresión “*el plazo no excederá en ningún caso del...*”; excepción de contrato no cumplido.

Hechos: La parte demandada (promitente vendedora) apeló la sentencia de primera instancia que acogió la demanda interpuesta en su contra, consistente en el cumplimiento forzado de un contrato de promesa que había celebrado con su contraparte el 11 de noviembre de 2009. En dicho contrato se estipuló que “*el plazo para celebrar la compraventa definitiva no excederá en ningún caso del dos de junio de dos mil trece, salvo acuerdo posterior de las partes*”. Señaló que la sentencia le causaba agravio al infringir abiertamente lo pactado por las partes y pidió se revocara, fundándose en que el plazo convenido tenía el carácter de extintivo, por lo que, una vez vencido el mismo, se produjo la caducidad del contrato de promesa. Asimismo, opuso la excepción de contrato no cumplido del artículo 1552 del Código Civil.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte de Apelaciones acogió el recurso de apelación, y revocó parcialmente la sentencia, rechazando la demanda.

La Corte expresó que: “*al respecto tanto en la doctrina como la jurisprudencia han estimado que el referido plazo es suspensivo, sin embargo, en el presente caso dado la redacción del contrato, pareciera que las partes quisieron darle el carácter extintivo, lo que no obsta para que el contrato prometido se hubiese podido ejecutar después de la señalada fecha (...). Que dicho lo anterior, debe dilucidarse si el promitente comprador, demandante en estos autos, podía solicitar el cumplimiento del contrato prometido una vez vencido el plazo estipulado en el contrato de promesa. La respuesta es*

afirmativa, pero en la medida que dicha parte hubiera manifestado, antes del vencimiento del plazo, su clara intención de cumplir con el contrato, lo que en la especie no ocurrió.

No siendo efectivo lo expuesto por la parte apelante, en el sentido de que no ejecutarse el contrato dentro del plazo se producen las caducidad o resolución del mismo por expreso acuerdo de voluntades. Ello importaría un pacto comisorio que no está estipulado en el contrato que ha dado origen a este litigio”.

Igualmente, la Corte consideró que la parte demandante no logró acreditar que se allanaba a cumplir su obligación en el tiempo debido, por lo que no podía acogerse su demanda de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, presentada cuando ya había expirado el plazo extintivo fijado por las partes.

40. 3° Juzgado Civil de Concepción.

Carátula: Inversiones Anro Ltda/ Colegio Inmaculada de Concepción.

Rol: C-4072-2012.

Fecha Sentencia: 26 de noviembre de 2014.

Juez/a que la pronuncia: Carlos Hidalgo M.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; art. 1554 n°3 del Código Civil; plazo extintivo; plazo suspensivo; condición suspensiva; condición indeterminada; plazo “*suspensivo y no resolutive*”; expresión “*a más tardar*”; nulidad absoluta; cláusula penal.

Hechos: El 20 de enero de 2012, la Congregación de hermanas de la caridad cristiana Hijas de la Bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción e Inversiones Anro limitada, suscribieron un contrato de promesa de compraventa.

En dicho contrato, la Congregación prometió vender a la sociedad Inversiones Anro, dos inmuebles ubicados en la comuna de Chiguayante y Concepción respectivamente. El precio se fijó en la suma de \$3.750.000.000.

En cuanto a la época en que se celebraría el contrato prometido, se estipuló que la compraventa prometida se celebraría a más tardar el día 30 de abril de 2012, plazo que tenía la calidad de “*suspensivo y no resolutive*”. Además, se supeditó la celebración de la compraventa definitiva, al cumplimiento copulativo de 3 condiciones:

1. Que los títulos de los inmuebles prometidos vender se encontrasen debidamente inscritos a nombre de la promitente vendedora, libre de gravámenes o prohibiciones. Al respecto, la promitente vendedora se obligó a entregarle a la contraparte una serie de antecedentes dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la promesa. Igualmente acordaron que en caso de formularse reparos a los títulos de los inmuebles o antecedentes legales por la promitente compradora el plazo referido se suspendería por el número de días que fuese necesario hasta que fuera subsanado el reparo.
2. Que, los inmuebles existiesen y fuesen posibles de ser enajenados de conformidad a la ley chilena, y al derecho canónico.
3. Que al momento de celebrarse la compraventa los inmuebles no se encontraren afectos a expropiación o utilidad pública.

Las condiciones referidas se establecieron en beneficio de la promitente compradora, quien podía renunciar a todas o cualquiera de ellas a su solo arbitrio.

También acordaron una cláusula penal equivalente a un 10% del precio prometido pagar, esto es \$375.000.000. Adicionalmente, se estipuló que la Congregación no podía celebrar actos o contratos respecto de los inmuebles objetos del contrato de promesa hasta el 30 de abril de 2012.

El 30 de abril de 2012, según constaba en un certificado extendido por el Notario Público de la ciudad de Concepción, compareció la representante de la Congregación para firmar la compraventa prometida, lo que no fue posible por no haberse presentado la promitente compradora.

Posteriormente la promitente compradora demandó a la Congregación pidiendo el cumplimiento del contrato e indemnización de perjuicios.

La demandada opuso la excepción de contrato no cumplido invocando el artículo 1552 del Código Civil. Igualmente alegó que, la prohibición de celebrar actos o contratos respecto de los inmuebles objetos del contrato de promesa duraba hasta el 30 de abril de 2012. En consecuencia, con la llegada de dicha fecha, la prohibición terminaba, ipso facto, por haber operado el plazo extintivo de la promesa. Por último, dio cuenta que había deducido demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Inversiones Anro, la que se acumuló al procedimiento.

Razonamiento y decisión del tribunal: El tribunal rechazó la demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios deducida por la promitente compradora, y también la de resolución de contrato con indemnización de perjuicios deducida por la promitente vendedora.

Al respecto, declaró la nulidad del contrato de promesa de oficio, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1683 del Código Civil. La razón consistía en que la promesa no contenía modalidad alguna,

por lo que no cumplía con el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil. En esencia, razonó que resultaba manifiesto que *“las partes no fijaron la época de celebración del contrato definitivo al tenor de lo que prescribe la regla tercera del artículo 1554 del Código Civil”*.

En dicha línea explicó que *“las partes supeditaron la exigibilidad de la obligación de hacer a la que se viene haciendo referencia, primero a un plazo extintivo o resolutorio determinado al expresar en el primer párrafo de la cláusula sexta “la compraventa prometida se celebrará a más tardar el día 30 de abril de 2012”. Sin embargo, al mismo tiempo se estableció el cumplimiento de tres condiciones para que sea exigible el contrato definitivo, atribuyendo en el párrafo final de dicha cláusula, la calidad de plazo “suspensivo y no resolutorio”; por otra parte se estableció una condición indeterminada al estatuirse que “en caso de formularse reparos a los títulos de los inmuebles o los antecedentes legales de la entidad propietaria o de su representantes por la promitente compradora dentro del plazo de treinta días hábiles contados desde la entrega de la carpeta de los mismos, el plazo referido en el párrafo anterior se suspenderá por el número de días que sea necesario hasta que sea subsanado el reparo”. En efecto, para el cumplimiento del hecho incierto constitutivo de la condición no se fijó época o plazo dentro del cual debiera cumplirse; y por último, las condiciones anotadas son meramente potestativas para la Promitente Compradora desde que se han establecido en su beneficio exclusivo, quien podría renunciar a todas o cualquiera de ellas a su solo arbitrio; y para el promitente vendedor, a quien como se dijo, no se le ha fijado un plazo dentro del cual debe ir completando la documentación requerida por la promitente compradora (...).*

41. Corte de Apelaciones de Valdivia.

Carátula: Villanueva Gonzáles Oscar con Calderón Rebolledo Sonia.

Rol: 989-2014.

Fecha Sentencia: 22 de diciembre de 2014.

Ministros/as que la pronuncian: Ruby Alvear M., Gloria Hidalgo A., y abogado integrante Francisco Contardo C.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; la mora purga la mora; expresión *“dentro de...”*.

Hechos: Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble compuesto por un sitio y una casa ubicados en la comuna de Río Bueno. Se estipuló que la compraventa prometida se celebraría dentro del plazo de dos años “*a contar de la fecha del presente contrato*”.

La promitente compradora demandó a su contraparte el cumplimiento del contrato de promesa con indemnización de perjuicios. A su vez, la parte demandada interpuso demanda reconvencional de incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia desestimó tanto la demanda como la reconvención. La demandante principal apeló dicho fallo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte de Apelaciones desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primer grado. Precisamente, estimó, al igual que el tribunal a quo, que ninguna de las partes había cumplido con sus obligaciones derivadas del contrato de promesa, y que, por tanto, debía seguirse el principio de “*la mora purga la mora*”.

Igualmente, respecto del plazo convenido por las partes estableció lo siguiente: “*Que, las partes en la cláusula cuarta del contrato sublite pactaron que el contrato de compraventa prometió se celebraría dentro del plazo de 2 años, “a contar de la fecha del presente contrato”, de lo que fluye que las partes supeditaron exigibilidad de la obligación de hacer a un plazo extintivo o resolutorio determinado, el que ya se cumplió, sin que conste que los contratante hayan prorrogado este plazo, de alguna manera*”.

42. Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Carátula: Sociedad Agrícola Ganadera y Forestal La Mora De Los Ángeles J Y R Ltda. con Agrícola Comercial J Y R Ltda.

Rol: 207-2015.

Fecha Sentencia: 24 de abril de 2015.

Ministros/as que la pronuncian: Patricio Martínez S., Carolina Figueroa C. y abogado integrante Leslie Tomasello.

Recurso: Casación en la forma y apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo; interpretación del plazo; expresión “*dentro de*”; condición suspensiva.

Hechos: El 16 de septiembre del año 2005 las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, acordándose como condiciones que la promitente vendedora (Sociedad Agrícola Ganadera y Forestal La Mora de los Ángeles Limitada) terminara la gestión de subdivisión del inmueble y aguas, y que la propiedad no se encontrara afectada a gravámenes. Asimismo, establecieron que el contrato definitivo debía celebrarse dentro de un plazo máximo de 120 días hábiles contados desde la fecha de la promesa, o en un plazo inferior en el evento que se hubiese efectuado la subdivisión. También acordaron que la promitente compradora debía notificar a la promitente vendedora, de cualquier forma escrita, que *“la escritura en comento estará a su disposición para la firma dentro del plazo pactado en este instrumento”*.

Luego, la promitente vendedora demandó a su contraparte, solicitando la declaración de la prescripción extintiva de las acciones y derechos derivados de la promesa. En subsidio, interpuso demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios. A su vez, la demandada interpuso reconvencción de resolución de contrato e indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia dio lugar a la demanda de prescripción y contra esta sentencia la demandada dedujo recurso de casación en la forma y apelación. La demandada reclamó, entre otras cosas, que el fallo interpretara el plazo de la promesa como extintivo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó ambos recursos, confirmando la sentencia. Sostuvo que se podía concluir que el plazo era extintivo a partir de las expresiones de la promesa, análisis que trascendía del mero empleo de la expresión *“dentro de”*. Igualmente, expresó que *“esta Corte coincide con la demandante principal en el sentido que el plazo de prescripción para hacer valer las acciones que procedieren, por una u otra parte, comenzó a correr precisamente al vencimiento del plazo extintivo o resolutorio de que da cuenta el contrato de promesa, a saber, 120 días hábiles contados desde la fecha del contrato y, siendo tal plazo de cinco años conforme a la regla general del artículo 2515 del Código Civil, manifiesto es que al momento de la notificación de la demanda principal (15 de junio de 2013, según consta a fojas 40 vuelta), estaba vencido, de modo que la sentencia recurrida concluye acertadamente que cabe hacer lugar a la demanda de prescripción extintiva interpuesta por la actora en lo principal de su libelo de fojas 21 y, en consecuencia, omitir pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de resolución de que da cuenta el primer otrosí de idéntico libelo, como asimismo concluye acertadamente en el sentido que no cabe hacer lugar a la demanda reconvenzional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios interpuesta por la demandada principal en el otrosí de su libelo de fojas 78 y siguientes”*.

43. Corte Suprema.

Carátula: Gonzáles Rosenqvist Isabel Margarita con Frederick Perry Nicholas.

Rol: 1731-2015.

Fecha Sentencia: 06 de agosto de 2015.

Ministros/as que la pronuncian: Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D. y abogados integrantes Jean Matus A. y Jorge Lagos G.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; resolución; plazo extintivo; condición suspensiva; cláusula penal; fijación de un día específico.

Hechos: Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble ubicado en la comuna de Olmué.

En dicho contrato de promesa el promitente vendedor se obligó a vender el predio como cuerpo cierto, en el estado en que se encontraba la propiedad, con todos “*los derechos de agua que le corresponden*”, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de toda hipoteca, gravámenes, prohibiciones, embargos y de cualquier juicio pendiente. El precio se pactó en la suma de \$125.000.000, monto que la promitente compradora pagaría al promitente vendedor mediante la obtención de un crédito hipotecario otorgado por el Banco de Santander, que se encontraba pre aprobado.

Asimismo, se acordó que el plazo para la celebración del contrato prometido sería la fecha que señalara el Banco Santander, la que no podría pasar del 10 de enero de 2012. En caso de que el contrato prometido no se pudiese firmar el día señalado por falta de algún elemento considerado esencial para la perfección del contrato, se fijó un plazo adicional de 30 días corridos. Por otra parte, en caso de que transcurriera el último plazo fijado para la celebración del contrato definitivo, las partes de común acuerdo pactaron una cláusula penal de \$5.000.000 que podrán ser cobrados por la parte contratante no culpable, bajo los términos que se indicaron en la convención.

Finalmente, las partes estipularon que la entrega material de la propiedad se efectuaría el 10 de enero de 2012, sin embargo, la promitente vendedora no hizo la entrega de la propiedad a esa fecha. Ese mismo día la promitente compradora se presentó a la notaría de Limache, tal como se había acordado en la promesa, empero el promitente vendedor no fue.

Asimismo, se constató que en el predio objeto del contrato de promesa no existían derechos de agua regularizados en beneficio de la propiedad. En función de aquello, el promitente vendedor no estaba en

condiciones de cumplir con la obligación que contrajo en la promesa en cuanto a vender el predio con los “*derechos de agua que le corresponden*”, pues estos requerían de un reconocimiento y otorgamiento por la autoridad administrativa y judicial para poder inscribirse en el registro de aguas. Por este motivo, el crédito hipotecario pre aprobado por \$117.000.000 en el Banco Santander le fue rechazado, en tanto la tasación comercial se reducía aproximadamente en un 50% respecto de la oferta previa.

Adicionalmente, dado que el contrato definitivo finalmente no se celebró, el promitente vendedor cobró a su favor la cláusula penal fijada en el monto de \$5.000.000.

Posteriormente, la promitente compradora dedujo demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios en contra de la promitente vendedora. Respecto de la indemnización de perjuicios pidió una suma ascendente a \$19.000.000, más reajustes, intereses y costas.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda, solo en cuanto declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa, condenado al demandado a restituir a la demandante la suma de \$5.000.000 recibida con ocasión de la promesa y entregar el mismo monto a título de perjuicios evaluados mediante la cláusula penal, más intereses y costas.

Este fallo fue recurrido de casación en la forma y apelación por parte del demandado, y la Corte de Apelaciones de Valparaíso lo confirmó. En contra de dicha sentencia, el demandante dedujo recurso de casación en el fondo. Al respecto, argumentó que se vulneraron las normas de interpretación de los contratos del Código Civil, en especial el artículo 1560, puesto que los sentenciadores únicamente consideraron que la promesa contenía un plazo extintivo, y no además una condición suspensiva positiva.

En ese sentido, explicó que si la intención de las partes hubiese sido fijar únicamente un plazo extintivo que determinara en forma cierta la época de celebración del contrato prometido, entonces no habría tenido sentido haber estipulado que sería el Banco quien fijaría la época de su celebración. En definitiva, el plazo y la condición estarían encadenados, de tal forma que el plazo extintivo se estableció para darle certeza a la época en que las partes esperaban que la condición suspensiva se verificara o se tuviera por fallida.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo. En definitiva, el recurso habría sido planteado apartándose de los hechos de la causa, especialmente porque se había establecido que “*el crédito que otorgaría el banco a la promitente compradora no se estipuló como una condición para la celebración del contrato definitivo*”, razón por la cual debía ser

desestimado. Efectivamente, los jueces habían sostenido que la modalidad pactada en el contrato de promesa de la cual pendía la celebración del contrato definitivo era el plazo fijado por las partes dentro del cual debían haber cumplido con la obligación de suscribir el contrato definitivo de compraventa.

44. Corte Suprema.

Carátula: Zepeda Muñoz Héctor con Uribe Altamirano Julia.

Rol: 29210-2014.

Fecha Sentencia: 11 de agosto de 2015.

Ministros/as que la pronuncian: Patricio Valdés A., Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D., y Juan Fuentes B.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; caducidad; pacto comisorio, expresión “*el plazo no excederá en ningún caso del...*”; excepción de contrato no cumplido.

Hechos: La parte demandante (promitente compradora) dedujo recurso de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta que revocó el fallo de primera instancia, rechazando su demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios.

La Corte de Apelaciones de Antofagasta razonó que, si bien tanto la doctrina como la jurisprudencia estimaban que el plazo de la promesa era normalmente suspensivo, en vista de la redacción del contrato en cuestión, parecía que las partes habían querido darle el carácter de extintivo. En efecto, la promesa expresaba que “*el plazo para celebrar la compraventa definitiva no excederá en ningún caso del dos de junio de dos mil trece, salvo acuerdo posterior de las partes*”.

En seguida, afirmó que era posible solicitar el cumplimiento del contrato prometido una vez vencido el plazo extintivo, pero solo en la medida que dicha parte hubiera manifestado su clara intención de cumplir con el contrato dentro del plazo, lo que no habría ocurrido en el caso.

En el recurso de casación en el fondo, la recurrente arguyó que las partes habían acordado un plazo suspensivo en la promesa, por lo que era posible exigir la celebración del contrato definitivo con posterioridad a la fecha señalada.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo, desestimando la existencia de los vicios invocados por la recurrente.

45. Corte Suprema.

Carátula: Villanueva Gonzáles Oscar con Calderón Rebolledo Sonia.

Rol: 1475-2015.

Fecha Sentencia: 13 de agosto de 2015.

Ministros/as que la pronuncian: Patricio Valdés A., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D. y abogados integrantes Carlos Pizarro W. y Arturo Prado P.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; la mora purga la mora; expresión “*dentro de...*”.

Hechos: Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble compuesto por un sitio y una casa ubicados en la comuna de Río Bueno. Se estipuló que la compraventa prometida se celebraría dentro del plazo de dos años “*a contar de la fecha del presente contrato*”.

La promitente compradora demandó a su contraparte el cumplimiento del contrato de promesa de con indemnización de perjuicios. A su vez, la parte demandada interpuso demanda reconvenzional de incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia desestimó tanto la demanda como la reconvección. La demandante principal apeló de dicho fallo y la Corte de Apelaciones de Valdivia lo confirmó, pues estimó que ambas partes habían incumplido, por lo que debía seguirse el principio de “*la mora purga la mora*”. Adicionalmente, interpretó que el plazo pactado en la promesa era extintivo. En contra de este fallo, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema acogió el recurso de casación, al estimar que la Corte de Apelaciones había interpretado erradamente la naturaleza del plazo de la promesa. En ese sentido, entendió que: “*la expresión “dentro de” que ocupa la convención debe entenderse como el tiempo de la ejecución voluntaria del contrato. Antes no se puede exigir compulsivamente o pedirle al tribunal que declare la obligación de cumplirla*”.

También enfatizó lo siguiente: “*Al mismo tiempo, recalca que quedó convenido en que se celebraría el contrato en el lapso de dos años, pero sin estar obligado a pagar el saldo de precio dentro de ese*

período, puesto que dicha obligación nacía sólo al momento de otorgar la compraventa. Así, confunde el sentenciador la obligación de pagar el saldo de precio con el plazo para celebrar el contrato, cuestiones totalmente diferentes(...) De este modo, la interpretación dada en orden a que no se puede exigir el saldo del precio porque pasaron dos años desde la promesa sin que se haya pagado, es negar eficacia al contrato, puesto que nunca se consignó un término para dicho pago. Por ello, es que se pide el cumplimiento de la promesa pasado dos años, sin que se haya cumplido la obligación voluntariamente.”

46. Corte de Apelaciones de Concepción.

Carátula: Herrera Orellana Mario con Urrea Saez Millarai.

Rol: 1135-2015.

Fecha Sentencia: 26 de agosto de 2015.

Ministros/as que la pronuncian: Jaime Solís P., Viviana Miranda, y abogado integrante Mauricio Ortiz S.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; condición suspensiva; expresión “*en el plazo máximo de...*”.

Hechos: Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble, sujetándola a dos modalidades: un plazo y una condición. El plazo se pactó en los siguientes términos: “*la escritura definitiva de compraventa se otorgará en el plazo máximo de noventa días a contar desde la fecha del presente instrumento*”, y la condición consistía en que el saldo de precio fuese pagado por el banco que otorgaría un crédito hipotecario a la promitente compradora.

La promitente compradora demandó posteriormente a la promitente vendedora el cumplimiento forzado del contrato de promesa con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, por lo que la demandante la apeló. En el recurso, fundamentó que el plazo fijado en la promesa era suspensivo y no extintivo, como determinó el fallo de primer grado.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia. Al respecto, expresó: *“que el plazo para otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa de conformidad la cláusula quinta, reza textualmente: “la escritura definitiva de compraventa se otorgará en plazo máximo de noventa días a contar desde la fecha del presente instrumento”.*

13°.- *Que en los términos en que se determinó el plazo entre los contratantes (en el plazo máximo), se colige que le otorgaron el carácter de extintivo, es decir, que por el solo transcurso del mismo, produce la extinción del derecho para exigir el cumplimiento del contrato prometido y la escritura definitiva de compraventa. Plazo extintivo que soberanamente pactaron los contratantes, dentro del principio de libertad contractual, contrato que legalmente celebrado es una ley para los contratantes (artículo 1545 del Código Civil).*

14°.- *Que, aún cuando se estimara que el plazo suspensivo, tal como lo sostiene el apelante, no puede no se puede desconocer que es requisito sine qua non, que el promitente comprador haya cumplido a la vez con sus obligaciones, esto es, que el saldo sería cancelado al momento de firmar la escritura definitiva, cuando el banco que otorga el crédito notificara a las partes para que concurriera a firmar la escritura de compraventa definitiva, y que el saldo de ciento cinco millones de pesos sería cancelado por el banco cuando otorgara un crédito hipotecario al promitente comprador.*

15°.- *Que, por consiguiente, no habiéndose cumplido dentro del “plazo máximo” convenido, la condición suspensiva de la cual dependía el nacimiento del derecho del promitente comprador para requerir la celebración del contrato prometido, en los términos descritos en la consideración 6°, luego no estaba autorizado para instar que se otorgará la respectiva escritura definitiva de compraventa de conformidad a lo convenido en el contrato de promesa”.*

47. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Agencias Universales S.A con Inverko S.A.

Rol: 11427-2015.

Fecha Sentencia: 29 de enero de 2016.

Ministros/as que la pronuncian: Alejandro Rivera M., Carla Troncoso B., y abogado integrante Luis Merino S.

Recurso: Casación en la forma y Queja.

Materia general: Promesa de compraventa de inmueble; plazo extintivo; plazo suspensivo; incompetencia del tribunal.

Hechos: Inverko S.A interpuso un recurso de casación en la forma en contra de la sentencia definitiva dictada por juez árbitro arbitrador dictada con fecha 22 de septiembre de 2015. Asimismo, interpuso un recurso de queja en contra del mismo juez árbitro.

Concretamente, argumentó que existía un vicio de incompetencia, en tanto las partes del contrato de promesa objeto del conflicto sujetaron la existencia de las obligaciones emanadas del mismo, dentro de las cuales se encontraba la cláusula compromisoria, a un plazo extintivo. En consecuencia, una vez transcurrido el plazo, las obligaciones que emanaban de la promesa desaparecían de la vida del Derecho.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó ambos recursos.

Con relación a la incompetencia del Tribunal, razonó que era un hecho de la causa que las partes aceptaron someter sus diferencias a un arbitraje conforme al Reglamento procesal de arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, y que el artículo 43 de dicho Reglamento señalaba expresamente que el Tribunal Arbitral podría decidir respecto a la existencia y validez de la cláusula compromisoria y de la excepción de incompetencia del Tribunal, lo que hizo en su fallo.

Por otro lado, consideró que el plazo extintivo a la que aludía la parte recurrente era en realidad un plazo suspensivo.

48. Corte de Apelaciones de Santiago.

Carátula: Shopping Center S.A Cencosud con Satel Inversiones Inmobiliarias S.A.

Rol: 6928-2015.

Fecha Sentencia: 24 de marzo de 2016.

Ministros/as que la pronuncian: Alejandro Rivera M., Maritza Villadangos F., y abogado integrante José López R.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de subarrendamiento; condición suspensiva; plazo extintivo; plazo fatal; cumplimiento forzado; indemnización de perjuicios.

Hechos: Cencosud Shopping Center S.A y Satel Inversiones Inmobiliarias S.A celebraron un contrato de promesa de subarrendamiento, acordando que *“el contrato de subarrendamiento deberá suscribirse dentro del plazo no extintivo que vence el 31 de diciembre de 2006, sujeto a que en dicho plazo Cencosud Shopping Center SA, hubiere obtenido de la Dirección de Obras de la Municipalidad de las Condes: a) la modificación del coeficiente de ocupación de suelo de un 0,3 a un 0,39, y b) la modificación del coeficiente de constructibilidad de un 2,0 a un 3,9”*. Luego, el 8 de junio de 2008, Cencosud comunicó a su contraparte su intención de renunciar a la condición.

A continuación, Cencosud demandó a su contraparte el cumplimiento forzado del contrato más indemnización de perjuicios. Empero, la demanda fue rechazada por el tribunal de primera instancia. Este razonó en orden a que la demandante había incumplido con su obligación de obtener las modificaciones de los coeficientes señalados, y que la renuncia unilateral hecha por su parte no produjo efecto alguno, pues la condición iba en beneficio de ambas partes.

Asimismo, estimó que las condiciones se encontraban fallidas por no haberse cumplido dentro del plazo. En dicha línea argumentó que, aunque se hubiese explicitado que el plazo no era extintivo, el cumplimiento de la obligación no podía depender exclusivamente de la voluntad de la deudora, y en tal sentido, estar a su arbitrio si la cumplía o no, o bien, si la renunciaba aun largamente expirado el plazo fijado para ello.

Cencosud apeló la sentencia, reclamando que el tribunal había interpretado erróneamente el contrato. Esto fundado en que habría concluido que existía un plazo fatal o extintivo, lo que contravenía el tenor literal del contrato.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte de Apelaciones rechazó el recurso de apelación y confirmó lo resuelto.

49. Corte de Apelaciones de Talca.

Carátula: Agrícola Cofre y Díaz Ltda con Pinto León Marcos.

Rol: 3413-2015.

Fecha Sentencia: 17 de mayo de 2016.

Ministros/as que la pronuncian: Eduardo Meins O., Vicente Fodich C., y abogado integrante Hernán Fuentes.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; arrendamiento, interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “*a más tardar*”; cláusula penal, caducidad; resolución.

Hechos: La sociedad agrícola Cofre y Díaz, en calidad de promitente vendedora, celebró un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una serie de inmuebles con Marcos Pinto, en calidad de promitente comprador. La fecha para la suscripción de la compraventa definitiva se fijó “*a más tardar el día 31 de marzo de 2012*”, y se pactó una cláusula penal ascendente a la suma de \$7.410.000 (que correspondía al 10% del precio).

Llegado el último día del plazo, el promitente comprador no había cumplido con su obligación de suscribir la escritura definitiva y pagar el precio, por lo que la promitente vendedora demandó la resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

La demanda fue rechazada, pues el tribunal estimó que el plazo de suscripción del contrato prometido era un plazo extintivo. En consecuencia, no era posible reclamar el cumplimiento luego del vencimiento del mismo, pues la obligación había caducado. La demandante apeló argumentando que el plazo era suspensivo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte de Apelaciones acogió el recurso de apelación, y declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa. Además, condenó a la demandada al pago de la cláusula penal.

La Corte estimó que el plazo de la promesa era suspensivo, puesto que, de lo contrario, nunca se podría exigir el cumplimiento del contrato. La razón sería que, vigente el plazo, se aduciría que este está aún pendiente, y una vez vencido, se argumentaría que la obligación caducó.

50. Corte Suprema.

Carátula: Shopping Center S.A Cencosud con Satel Inversiones Inmobiliarias S.A.

Rol: 27633-2016.

Fecha Sentencia: 29 de junio de 2016.

Ministros/as que la pronuncian: Patricio Valdés A., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D., Juan Fuentes B. y abogado integrante Rafael Gómez B.

Recurso: Casación en la forma y en el fondo.

Materia general: Promesa de subarrendamiento; condición suspensiva; plazo extintivo; plazo fatal; cumplimiento forzado; indemnización de perjuicios.

Hechos: Cencosud Shopping Center S.A y Satel Inversiones Inmobiliarias S.A celebraron un contrato de promesa de subarrendamiento, acordando que *“el contrato de subarrendamiento deberá suscribirse dentro del plazo no extintivo que vence el 31 de diciembre de 2006, sujeto a que en dicho plazo Cencosud Shopping Center SA, hubiere obtenido de la Dirección de Obras de la Municipalidad de las Condes: a) la modificación del coeficiente de ocupación de suelo de un 0,3 a un 0,39, y b) la modificación del coeficiente de constructibilidad de un 2,0 a un 3,9”*. Luego, el 8 de junio de 2008, Cencosud comunicó a su contraparte su intención de renunciar a la condición.

A continuación, Cencosud demandó a su contraparte el cumplimiento forzado del contrato más indemnización de perjuicios.

Empero, la demanda fue rechazada por el tribunal de primera instancia. Este razonó en orden a que la demandante había incumplido con su obligación de obtener las modificaciones de los coeficientes señalados, y que la renuncia unilateral hecha por su parte no produjo efecto alguno, pues la condición iba en beneficio de ambas partes. Asimismo, estimó que las condiciones se encontraban fallidas por no haberse cumplido dentro del plazo. En dicha línea argumentó que, aunque se hubiese explicitado que el plazo no era extintivo, el cumplimiento de la obligación no podía depender exclusivamente de la voluntad de la deudora, y en tal sentido, estar a su arbitrio si la cumplía o no, o bien, si la renunciaba aun largamente expirado el plazo fijado para ello.

Cencosud apeló la sentencia, reclamando que el tribunal había interpretado erróneamente el contrato. Esto fundado en que habría concluido que existía un plazo fatal o extintivo, lo que contravenía el tenor literal del contrato.

La Corte de Apelaciones de Santiago rechazó el recurso de apelación y confirmó lo resuelto. En contra de esta sentencia la actora interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema declaró inadmisibles ambos recursos.

51. Corte de Apelaciones de Coyhaique.

Carátula y lugar de publicación: Flores Sánchez María Paz con Solo de Zaldívar Cartagena Rodrigo.

Rol: 43-2016.

Fecha Sentencia: 06 de julio de 2016.

Ministros/as que la pronuncian: Sergio Fernando Mora V., Alicia Araneda E., y Luis Sepúlveda C.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; prórroga; interpretación del plazo; plazo extintivo; expresión “*hasta*”; cláusula penal; condición resolutoria tácita; resolución del contrato de promesa.

Hechos: María Paz Flores, como promitente vendedora, y Rodrigo Solo de Zaldívar, como promitente comprador, suscribieron el 17 de abril de 2014 un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble ubicado en Coyhaique. Se estipuló un plazo máximo para suscribir el contrato definitivo correspondiente al 31 de diciembre del año 2014, señalándose expresamente que se trataba de un plazo fijo. Con posterioridad, las partes prorrogaron el plazo para el 31 de marzo de 2015.

Las partes también pactaron una cláusula penal correspondiente al 5% del valor de venta acordado (\$120.000.000), es decir, seis millones de pesos. Esta procedía en caso que alguna de las partes se negase a suscribir el contrato prometido dentro del plazo.

A continuación, María Flores demandó a su contraparte la resolución de contrato e indemnización de perjuicios por no haber suscrito el contrato definitivo.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda en cuanto a la resolución del contrato de promesa, rechazándola en todo lo demás. En concreto, a partir de la redacción de la promesa, interpretó que el plazo era extintivo, pues se indicaba que el término para la suscripción del contrato prometido era “*hasta el 31 de diciembre de 2014*” y luego “*hasta el 31 de marzo de 2015*”, expresiones que claramente daban cuenta que el contrato podía ser suscrito antes de esas fechas, pero no después.

Por el contrario, se rechazó la indemnización de perjuicios, ya que, a juicio del tribunal, no se habían demostrado los presupuestos que hacían procedente la cláusula penal. Es decir, que alguna de las partes se negase a cumplir con la suscripción del contrato definitivo dentro del plazo señalado, estando en circunstancias de poder otorgarlo. En el caso, se estimó que la demandada jamás se negó a suscribir el contrato, sino que expresó que no logró conseguir el financiamiento bancario que necesitaba.

La parte demandante apeló la sentencia, solicitando se acogiera la acción de indemnización de perjuicios.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte de Apelaciones de Coyhaique confirmó la sentencia apelada. Expresó su acuerdo con la decisión del tribunal a quo, puesto que la demandada nunca manifestó expresamente su negativa a celebrar el contrato definitivo, sino que expresó su imposibilidad

de hacerlo en vista de que no logró conseguir financiamiento bancario. En ese sentido, explicitó que no era procedente la indemnización pedida por la demandante, pues las partes habían optado por establecer una redacción restringida de la cláusula penal, limitándola a si alguna de las partes se negare a suscribir el contrato dentro del plazo señalado.

52. Corte de Apelaciones de La Serena.

Carátula: Ambler Abraham Ronald con Molina Bauer Gonzalo.

Rol: 1048-2016.

Fecha Sentencia: 25 de octubre de 2016.

Ministros/as que la pronuncian: Juan Shertzer D., Humberto Mondaca D. y abogado integrante Mario Carvallo V.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; cumplimiento forzado; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión “*a más tardar*”; caducidad.

Hechos: El día 26 de junio de 2014 comparecieron, por una parte, Ronald Ambler, como promitente vendedor, y su cónyuge Tamara Astorga, y por otra, Gonzalo Molina, como promitente comprador, para otorgar una promesa de compraventa de un inmueble ubicado en Coquimbo. El precio se fijó en 10.500 UF, estipulándose que la compraventa se celebraría “*a más tardar el 30 de noviembre de 2014*”, siempre y cuando los títulos de la propiedad se encontraran ajustados a derecho. Además, se pactó una cláusula penal de \$25.000.000, que operaba en caso de desistimiento imputable de alguna de las partes a la celebración de la compraventa.

Luego, Roland Ambles y Tamara Astorga demandaron el cumplimiento de la promesa. El demandado alegó, entre otras defensas, la inexistencia de la promesa y la nulidad del mismo por error sustancial.

El tribunal desestimó todas las defensas planteadas. No obstante, rechazó la demanda al estimar que el plazo de la promesa era extintivo. En dicha línea, argumentó que la expresión “*a más tardar*” de la promesa “*da cuenta de que dicha fecha era el último día en que éste se podía otorgar. En efecto, resulta insoslayable concluir que la intención de las partes no era otro que el que dar por extinguida de pleno derecho o ipso iure el contrato de promesa, una vez llegado el día cierto y determinado que ellas fijaron, no siendo posible entonces, acceder a la demanda de cumplimiento de contrato de*

promesa, porque tal como se dijo, éste ya se encuentra extinguido” (rol 375-2015 del Segundo Juzgado de Letras de La Serena).

Contra esta sentencia la parte demandante dedujo recurso de apelación, argumentando que se configuró un vicio de ultrapetita por cuanto la extinción del contrato por la llegada del plazo no fue alegada ni debatida por las partes.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió la apelación y revocó la sentencia, acogiendo la demanda. Estimó que efectivamente se había incurrido en el vicio invocado, pues se incorporó un elemento defensivo que no fue conocido en el proceso, *“de lo que se debe concluir que la naturaleza del plazo (suspensivo) no generó dudas ni equívocos razón por la que al abordar el fallo materias distintas de las discutidas en la litis, no promovidas por las partes en la etapa de discusión, sin conceder a la contraria la posibilidad de manifestar su parecer al respecto, se ha atentando contra la bilateralidad de la audiencia”*.

53. 20° Juzgado Civil de Santiago.

Carátula: Franklin Saballa Jorge Luis/ Gana Novaro María Mercedes.

Rol: C-1216-2015.

Fecha Sentencia: 28 de febrero de 2017.

Jueza que la pronuncia: Gabriela Silva H.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; expresión *“a más tardar”*; caducidad; cláusula penal; indemnización de perjuicios; cumplimiento forzado.

Hechos: Jorge Franklin, en calidad de promitente comprador, y María Gana, como promitente vendedora, celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto de un departamento, estacionamiento y bodega ubicados en un edificio de la comuna de Las Condes.

En el contrato pactaron lo siguiente: *“La escritura pública de compraventa se suscribirá a más tardar dentro del plazo de cuarenta y cinco días a contar de la firma del presente instrumento y la entrega material 90 días contados desde la firma de la escritura”*. Asimismo, estipularon una cláusula penal ascendiente a la suma de cinco millones de pesos para el caso que el contrato definitivo no se llevase a cabo *“por simple desistimiento o causa imputable de cualquier índole”*.

Finalmente, las partes no celebraron el contrato definitivo de compraventa dentro del plazo fijado. Incluso la promitente vendedora enajenó el inmueble a otra persona un año después de celebrada la promesa.

Ante dicho escenario, el promitente comprador interpuso demanda de indemnización de perjuicios en contra de la promitente compradora. Al respecto, desglosó los perjuicios en daño emergente producido por los gastos de arriendo en el intertanto (\$7.920.000), daño moral (\$5.000.000), y por la cláusula penal (\$5.000.000).

Por su parte, la demandada contestó que, dado que no había obtenido más noticias del demandante luego de firmada la promesa, entendió que las partes habían dado por caducado el contrato de promesa, por lo que puso la propiedad a la venta al año. En dicha oportunidad, también concurrió el demandante, quien realizó una nueva oferta, aspecto que revelaría que el mismo actor daba por caducada la promesa, pues de lo contrario habría insistido con la firma del contrato prometido sin haber realizado una nueva oferta. Además, esgrimió que se desprendía de la redacción de la promesa que la voluntad de las partes fue fijar un plazo de carácter extintivo. En dicho sentido, el derecho de las partes para exigir el cumplimiento de la promesa habría nacido puro y simple al suscribirse, extinguiéndose al cumplirse el término de 45 días acordado. Dentro de dicho lapso ninguna de las partes manifestó su voluntad de suscribir el contrato prometido, por lo que habría caducado el derecho del demandante a exigir el cumplimiento de la obligación.

Razonamiento y decisión del tribunal: El tribunal adhirió a la tesis de la demandada, e interpretó que el plazo de la promesa era extintivo. Empero, acentuó que no compartía su posición consistente en que nunca se podría pedir el cumplimiento forzado de la obligación una vez vencido el plazo resolutorio.

Sin embargo, afirmó que, en el caso concreto, ninguna de las partes acreditó la confección del borrador de escritura de compraventa como acto demostrativo de haber estado llana a la suscripción del contrato o la negativa de la otra parte a suscribirlo. Es más, el demandante no aportó ninguna prueba tendiente a comprobar sus alegaciones de haber estado llano a celebrar el contrato prometido.

Al mismo tiempo, la alegación de la demandada de que las partes se habían desistido del contrato de promesa fue ratificada por la declaración de 3 testigos.

Todo lo anterior hizo que el Tribunal presumiera que no existió real intención de las partes de llevar a cabo el contrato prometido, y al no haberse acreditado el incumplimiento de la demandada, se rechazó la demanda.

54. 7° Juzgado Civil de Santiago.

Carátula: Espejo/Burdiles.

Rol: C-2448-2015.

Fecha Sentencia: 22 de marzo de 2017.

Juez/a que la pronuncia: Rodrigo Matus D.

Materia general: Promesa de compraventa de inmueble; sociedad conyugal; plazo extintivo; plazo suspensivo; cláusula penal; Arrendamiento; artículo 1554 del Código Civil; lesión enorme; buena fe; nadie puede beneficiarse de su propio dolo/culpa; expresión “*en un plazo no superior*”.

Hechos: El 15 de octubre del año 2009 Sergio Burdiles, como promitente vendedor, y Marco Antonio Espejo, como promitente comprador, celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto del bien inmueble localizado en la comuna de Peñalolén. También compareció a dicho acto Cecilia Orellana, cónyuge del promitente vendedor, casada en sociedad conyugal. El precio de la compraventa prometida se fijó en la suma de \$65.000.000.

El 14 de diciembre del mismo año las partes otorgaron, por escritura pública, un nuevo contrato de promesa de compraventa en vista que era necesario efectuar la regulación de una ampliación en la propiedad. El mismo fue autorizado por doña Cecilia Orellana. En dicho acto, se pactó un precio de \$58.000.000 para la compraventa prometida, y se estableció el plazo de 180 días para la celebración del contrato prometido a contar de la fecha de la promesa (utilizando la expresión “*la escritura definitiva se realizará en un plazo no superior a...*”). Asimismo, se convino una cláusula penal de \$3.000.000 para el caso de incumplimiento. Por último, se celebró un contrato de arrendamiento, cuya renta se fijó en \$260.000.

El 10 de junio de 2010, dada la demora en la regularización de la ampliación, las partes convinieron una prórroga de 60 días en el plazo para la celebración del contrato prometido. No obstante, dicho plazo venció y la regularización aún no se encontraba aprobada, por lo que decidieron esperar a que dicho evento ocurriese.

Luego de obtenida la regularización, ambas partes concurrieron a la suscripción de la escritura pública de compraventa. Sin embargo, esta no fue suscrita por Cecilia Orellana, quien debía concurrir conforme a lo dispuesto en el artículo 1749 del Código Civil. Por este motivo, la escritura fue dejada sin efecto por el notario.

Ante esta situación, el promitente comprador demandó al promitente vendedor y a su cónyuge el cumplimiento de la promesa más indemnización de perjuicios. En esta última se pidió la

indemnización del daño emergente (\$10.660.000), lucro cesante (\$7.500.000), daño moral (\$15.000.000), y la cláusula penal (\$3.000.000).

La demandada Cecilia Orellana contestó la demanda argumentando que el plazo para la suscripción del contrato prometido, conforme al último contrato celebrado, era extintivo. Por esta razón, el derecho del actor para exigir la celebración del contrato de compraventa habría caducado.

Por su parte, el promitente vendedor interpuso demanda reconvenzional de nulidad de la promesa celebrada el 14 de diciembre de 2009, argumentando que adolecía de un vicio de nulidad. En ese sentido, alegó que la promesa no cumplía con los requisitos del artículo 1554 del Código Civil, en tanto se habría prometido celebrar un contrato ineficaz por existir un vicio de lesión enorme.

Razonamiento y decisión del tribunal: El tribunal acogió la demanda principal en cuanto al cumplimiento forzado. Sin embargo, respecto de la acción de indemnización de perjuicios estableció que correspondía únicamente la indemnización de los perjuicios moratorios y la cláusula penal. De lo contrario, habría un enriquecimiento injusto.

El tribunal desechó la alegación de la demandada en orden a que el plazo pactado era extintivo, y que, consecuentemente, habría operado la caducidad. Agregó que, nada impediría que las partes, convinieran un plazo extintivo en la promesa. No obstante, debía manifestarse claramente esa intención sin que fuese suficiente el empleo de expresiones tales como “*en*”, “*dentro de*” u otras similares, puesto que el plazo suspensivo es la norma general. Es más, el tribunal indicó, citando a René Abeliuk, que era menester que se señalara expresamente en la convención que el plazo era extintivo. En ese sentido, estimó que la expresión “*en un plazo no superior a*” no era lo suficientemente clara para entender que, transcurrido dicho término, se produjera la extinción de la obligación de suscribir el contrato prometido.

Por último, el tribunal rechazó la demanda reconvenzional. Concluyó que el incumplimiento se debía a un hecho imputable del promitente vendedor, y que acoger dicha acción importaría que se beneficiara de su propia culpa, cuestión que no podía ser tolerada a la luz del principio de la buena fe.

55. Corte de Apelaciones de Chillán.

Carátula: Beeche / Tabja.

Rol: 183-2017.

Fecha Sentencia: 4 de diciembre de 2017.

Ministros/as que la pronuncian: Bernardo Hansen K., Claudio Arias C. y fiscal judicial Solon Viguera S.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; expresión “*a más tardar*”; plazo extintivo; condición suspensiva; extinción de pleno derecho o por declaración judicial; cumplimiento forzado.

Hechos: El 21 de abril de 2015 Georgette Beéche, como promitente compradora, y Myriam Tabja celebraron una promesa de compraventa de un predio. El precio se acordó en \$15.000.000, de los cuales se pagaron \$7.500.000 con anterioridad a la promesa y \$2.500.000 al momento de la misma. El saldo se pagaría al momento de la compraventa. Asimismo, pactaron que la compraventa definitiva deberá celebrarse “*a más tardar el día treinta de mayo del año dos mil quince o dentro del plazo de prórroga que las partes convengan por escritura pública.- Para dicho evento la parte promitente vendedora se obliga a tener los planos aprobados por el Servicio Agrícola y Ganaderos y asignado el rol a la parte prometida vender*”. Adicionalmente, fijaron una cláusula penal de \$2.000.000 en el evento de cualquiera de las partes.

Luego, la promitente compradora demandó el cumplimiento de la promesa y, en subsidio, la resolución con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda principal y subsidiaria. También entendió que las partes estipularon un plazo extintivo en la promesa a partir de la redacción de la misma. Contra esta sentencia la demandante dedujo recurso de apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió la apelación, y revocó el fallo, dando lugar a la demanda subsidiaria de resolución de contrato, y ordenando a la demandada restituir los \$10.000.000 que recibió a cuenta del precio y \$2.000.000 a título de cláusula penal.

Razonó que la condición suspensiva había fallado, pues no se cumplió en el plazo extintivo, motivo por el cual no podía accederse a la demanda de cumplimiento forzado, pero sí a la resolución. También citó a René Abeliuk para expresar que las partes pueden pactar plazos extintivos en la promesa, en virtud de la libertad contractual, y que ello cumple con el requisito tercero del artículo 1554 del Código Civil. Además, expresó que “*la primera conclusión que se infiere de esta cláusula y que no merece dudas es que las partes fijaron un plazo expreso y preciso para el cumplimiento de lo prometido: a más tardar el día treinta de mayo del año dos mil quince o dentro del plazo de prórroga que las partes convenga por escritura pública. En suma, es un plazo extintivo. La frase "a más tardar" que antecede a la fecha,*

en concepto de estos sentenciadores, no tiene otra significación que reforzar la estipulación de que no se esperaría más tiempo que el fijado para la celebración de la compraventa definitiva”.

56. Corte Suprema.

Carátula: Laura Rossana Muñoz Contreras con Nina Cigut y otros

Rol: 7997-2018.

Fecha Sentencia: 7 de junio de 2018

Ministros/as que la pronuncian: Héctor Carreño S., Rosa Maggi D., Guillermo E. Silva G., y abogadas/os integrantes María Gajardo H., y Daniel Peñailillo.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; condición suspensiva; cláusula penal; juicio ejecutivo; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.; expresión “*a más tardar*”.

Hechos: El 29 de enero de 2014 Laura Muñoz, como promitente vendedora, y Nina Cigut y Luka Niissdorfer, como parte promitente compradora, celebraron por escritura pública un contrato de promesa de compraventa un inmueble ubicado en Valparaíso. El precio pactado fue de \$115.000.000.

Se pactó que el contrato prometido se celebraría “*a más tardar el día treinta de marzo del año dos mil diecisiete*”, vendiéndose el inmueble “*con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, libre de hipotecas, prohibiciones, arrendamiento o embargos...*”. Adicionalmente, se acordó una cláusula penal de \$10.000.000, que operaba en caso que alguna de las partes no firmara la escritura definitiva de compraventa dentro del plazo estipulado.

En abril de 2017 Laura Muñoz demandó por la vía ejecutiva a su contraparte, solicitando el cumplimiento forzado de la promesa. Igualmente interpuso demanda ejecutiva con la finalidad de cobrar cláusula penal.

Con relación al juicio ejecutivo de obligación de hacer, la parte demandada opuso las excepciones del artículo 464 n°4, 7, 14, y 13 (en subsidio) del Código de Procedimiento Civil. Se alegó la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que el título tenga fuerza ejecutiva. Específicamente, se sostuvo que la obligación en cuestión no era exigible, pues el día 30 de marzo de 2017, la propiedad se encontraba con hipotecas y prohibición de enajenar. En consecuencia,

no era exigible suscribir el contrato definitivo. En vista de lo anterior, se alegó que no correspondía demandar el cumplimiento del contrato en juicio ejecutivo, sino que, en ordinario.

Respecto de la segunda demanda, se opusieron las excepciones del artículo 464 n°7 y °14 del Código de Procedimiento Civil.

El tribunal de primera instancia rechazó las excepciones contempladas en los numerales 4 y 14 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, y acogió la del numeral 7, absolviendo a los demandados de la ejecución incoada en su contra.

La Corte de Apelaciones de Valparaíso confirmó el fallo de primer grado, y contra esta sentencia la demandante interpuso recurso de casación en el fondo, aduciendo que los jueces erraban al determinar que se estableció en la promesa como condición que la cosa debía ser entregada libre de gravámenes, pues en el contrato respectivo solo se habría fijado un plazo extintivo para la celebración del contrato prometido.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema declaró inadmisibile el recurso de casación en el fondo.

57. Corte de Apelaciones de La Serena.

Carátula: Hernández Becerra Norberto Valeriano con Inversiones Santa Jimenita SpA.

Rol: 829-2018.

Fecha Sentencia: 22 de noviembre de 2018.

Ministros/as que la pronuncian: Marta Maldonado N., fiscal judicial Miguel Montenegro R., y abogado integrante Mario Carvallo V.

Recurso: Casación en la forma y apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; arrendamiento; cláusula penal; interpretación del plazo; plazo suspensivo; plazo extintivo; expresión “*dentro de*”.

Hechos: El 31 de marzo de 2016 Inversiones Santa Jimenita SpA, en calidad de promitente vendedora, y Norberto Hernández, en calidad de promitente comprador, celebraron un contrato de arrendamiento y uno de promesa de compraventa de un inmueble ubicado en la comuna de Coquimbo. Se estipuló que la escritura definitiva de compraventa se celebraría dentro del plazo de un año contado desde la fecha de la promesa. A su vez, pactaron como condición que el promitente comprador obtuviera un crédito

dentro del plazo referido. Por último, convinieron una cláusula penal ascendiente a la suma de \$5.000.000 en caso de que alguna de las partes incumpliera lo pactado.

Luego, el promitente comprador demandó a su contraparte la resolución de la promesa con indemnización de perjuicios por concepto de cláusula penal.

La parte demandada adujo, entre otros argumentos, que el plazo de la promesa era extintivo. Por tanto, estando vencido, quedaron extinguidas las obligaciones y derechos derivados de la promesa, quedando frustrado definitivamente el contrato prometido.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda, y el demandado dedujo en su contra los recursos de casación en la forma y apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó ambos recursos, confirmando la sentencia de primer grado. Hizo presente que *“según fluye de las cláusulas tercera y octava del contrato de Promesa de Compraventa y Arriendo, el plazo para celebrar el contrato de compraventa prometido es de un año, a contar del 31 de marzo de 2016, plazo que en ningún caso es extintivo, sino que por el contrario es suspensivo, puesto que de no ser así, se llegaría al absurdo que el acreedor no podría exigir el cumplimiento de dicho contrato, estando pendiente el plazo y una vez cumplido, también se encontraría en una situación de imposibilidad de promover dicha exigencia por haberse extinguido el plazo, de manera que tratándose de un plazo suspensivo, el acreedor tiene el derecho de pedir el cumplimiento de la obligación desde el 1 de abril de 2017, puesto que el plazo para celebrar el referido contrato de compraventa prometido expiraba el 31 de marzo de 2017”*.

58. Corte de Apelaciones de San Miguel.

Carátula: Solange Nataly Barra Abarcia con Angelica Gemma Gricelda Morales Pizarro.

Rol: 1968-2018.

Fecha Sentencia: 24 de enero de 2019.

Ministros/as que la pronuncian: Claudia Lazen M., fiscal judicial Jaime Salas A., y abogado integrante Pablo Hales B.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresión *“hasta”*.

Hechos: El 13 de mayo de 2016 Solange Barra, como promitente compradora, y Angélica Morales, como promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa de una casa ubicada en La Pintana. El precio se estableció en \$22.000.000, y se pactaron varias condiciones suspensivas, entre ellas, que la propiedad estuviera regularizada a la fecha de la suscripción de la compraventa, y que la promitente compradora obtuviera un subsidio habitacional. Asimismo, fijaron como fecha límite para la celebración de la compraventa el día 31 de enero de 2017 (se utilizó la expresión “*hasta, e incluyendo, el día 31 de enero del año dos mil diecisiete*”).

Luego, la promitente compradora demandó el cumplimiento de la promesa con indemnización de perjuicios. A su vez, la demandada dedujo reconvencción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda principal, pues consideró que la demandante no logró acreditar haber cumplido con las obligaciones del contrato dentro de plazo, y este no fue prorrogado. En contraposición, acogió la demanda reconvenccional. Contra esta sentencia la demandante dedujo recurso de apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió el recurso, dando lugar a la demanda en cuanto al cumplimiento forzado y rechazando la reconvencción. Al respecto, enfatizó que el plazo de la promesa no podía ser extintivo, puesto que, de ser así entonces la acreedora no podría pedir el cumplimiento mientras estuviere pendiente y tampoco luego de vencido. A juicio de la Corte, no se cumpliría con el requisito del numeral 3° del artículo 1554 del Código Civil. Luego, la demandante estaba facultada para demandar una vez vencido el plazo fijado para la celebración de la compraventa.

59. Corte Suprema.

Carátula y lugar de publicación: Hernández Becerra Norberto Valeriano con Inversiones Santa Jimenita SpA.

Rol: 32617-2018.

Fecha Sentencia: 13 de junio de 2019.

Ministros/as que la pronuncian: Guillermo Silva G., Andrea Muñoz S., Juan Muñoz P., y abogados integrantes Diego Munita y Antonio Barra.

Recurso: Casación en la forma y en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; arrendamiento; cláusula penal; interpretación del plazo; plazo suspensivo; plazo extintivo; expresión “*dentro de*”.

Hechos: El 31 de marzo de 2016 Inversiones Santa Jimenita SpA, en calidad de promitente vendedora, y Norberto Hernández, en calidad de promitente comprador, celebraron un contrato de arrendamiento y uno de promesa de compraventa de un inmueble ubicado en Coquimbo. Se estipuló que la escritura definitiva de compraventa se celebraría dentro del plazo de un año contado desde la fecha de la promesa. A su vez, pactaron como condición que el promitente comprador obtuviera un crédito dentro del plazo referido. Por último, convinieron una cláusula penal ascendiente a la suma de \$5.000.000 en caso de que alguna de las partes incumpliera lo pactado.

Luego, el promitente comprador demandó a su contraparte la resolución de la promesa con indemnización de perjuicios por concepto de cláusula penal.

La parte demandada adujo, entre otros argumentos, que el plazo de la promesa era extintivo. Por tanto, estando vencido, lo que ocurrió el 31 de marzo de 2017, quedaron extinguidas las obligaciones y derechos derivados de la promesa, quedando frustrado definitivamente el contrato prometido.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda. La Corte de Apelaciones de La Serena confirmó la sentencia de primer grado. Contra esta sentencia la demandada dedujo recursos de casación en la forma y fondo.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema declaró inadmisibles los recursos de casación en la forma y rechazó el recurso de casación en el fondo, pues estimó que no se había incurrido en errores de derecho que hubiesen influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo. Razonó que, en realidad, la discusión sobre la naturaleza del plazo o de la condición no habría alterado la decisión. En definitiva, antes del vencimiento del plazo, la demandada había enajenado la propiedad prometida, siendo este incumplimiento el que impidió absolutamente la celebración del contrato prometido.

60. Corte Suprema.

Carátula: Muñoz Lara Gabriel Andrés con Inmobiliaria Nataniel Limitada.

Rol: 2725-2019.

Fecha Sentencia: 02 de septiembre de 2019.

Ministros/as que la pronuncian: Guillermo Silva G., Rosa Maggi D., Rosa Egnem S., Juan Fuentes B. y Arturo Prado P.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; juicio ejecutivo; cobro de honorarios; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: Con fecha 27 de octubre de 2015 Luis Sobarzo, en calidad de promitente vendedor, y la Inmobiliaria Nataniel Limitada, en calidad de promitente compradora, celebraron una promesa de compraventa de una parcela ubicada en el fundo Santa Inés.

En la promesa se acordó que la promitente compradora sería responsable del pago de los honorarios de Gabriel Muñoz en su calidad de corredor de propiedades e intermediario, que ascendían al 2% del precio de la compraventa prometida y se hacían exigibles una vez que el inmueble se encontrara inscrito a nombre de la compradora en el registro conservador de bienes raíces respectivo.

La compraventa referida se efectuó el 14 de noviembre del año 2016 y el precio ascendió a la cantidad de 53.700 UF. El día 20 de diciembre de 2016 se efectuó la inscripción de la compraventa en el registro conservador de bienes raíces de San Bernardo.

Gabriel Muñoz demandó a Inmobiliaria Nataniel Limitada en juicio ejecutivo de cumplimiento de obligación de dar. El tribunal de primera instancia rechazó las excepciones opuestas por la ejecutada y ordenó seguir adelante con la ejecución.

La ejecutada dedujo recursos de apelación y casación en la forma contra dicho fallo, y la Corte de Apelaciones desestimó ambos recursos.

En contra de esta sentencia la ejecutada dedujo recurso de casación en el fondo, postulando que la exigibilidad de la obligación de pagar los honorarios estaba sujeta a la condición de que se suscribiera el contrato prometido, el que no se celebró dentro del plazo convenido, produciéndose la extinción de las obligaciones pactadas (tanto la principal como la accesorio). Afirmó que el contrato de compraventa aludido por el ejecutante no se vinculaba con el título ejecutivo invocado, que era un contrato diverso. En concreto, la compraventa suscrita diferiría de la originalmente propuesta, el corredor no participó en las negociaciones respectivas, e inclusive se estipuló un precio distinto.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo. Enfatizó que, del análisis del contrato, quedaba manifiesto que la única condición a que se supeditó el pago respectivo fue la celebración de la compraventa, lo que aconteció el 11 de noviembre de 2016.

En dicha línea, precisó que las demás modalidades que pudieron haber pactado las partes principales no afectaban el contenido de la obligación cuyo cumplimiento se demandaba, y que decía relación

únicamente con el pago de los honorarios acordados. Efectivamente, la obligación cuyo pago se reclamó no se extinguió, sino que se hizo exigible una vez suscrita la compraventa e inscrito el inmueble a nombre de la demandada. La Corte también aludió al principio de buena fe y teoría de los actos propios, pues no resultaba plausible que la ejecutada desconociera los contratos y en particular la obligación de pagar los honorarios.

61. Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Carátula: Norambuena / Ortiz.

Rol: 1402-2019.

Fecha Sentencia: 19 de noviembre de 2019.

Ministros/as que la pronuncian: Silvana Donoso O., María Vega G. y abogado integrante Alberto Balbontín R.

Recurso: Casación en la forma y apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; interpretación del plazo; plazo extintivo; expresión “hasta”; caducidad; extinción de pleno derecho o por declaración judicial.

Hechos: El 19 de diciembre de 2016 Agustín Norambuena, como promitente comprador, y Dúnnia Ortiz, como promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa de un inmueble situado en Quilpué, bajo la condición que la promitente vendedora efectuara la tramitación de la subdivisión del inmueble, en el más breve plazo posible. El precio se fijó en \$30.000.000, habiéndose pagado \$6.000.000 a la fecha de la promesa. El 30 de diciembre se pagaron \$2.000.000 adicionales. Asimismo, acordaron que la compraventa se celebraría hasta 4 meses a contar de la fecha de la promesa, plazo que fue prorrogado hasta el 22 de junio de 2017.

Posteriormente la promitente vendedora vendió la propiedad a una tercera persona. En consecuencia, el promitente comprador demandó el cumplimiento de la promesa con indemnización de perjuicios. En subsidio, interpuso demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios. Por su parte, la demandada se allanó parcialmente a la demanda subsidiaria en cuanto a la resolución.

El tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda principal como la subsidiaria. Sostuvo que las partes pactaron una condición suspensiva y un plazo extintivo, que fue prorrogado. No obstante, la condición falló. Adicionalmente, llegado el plazo extintivo, este había operado como modo de extinguir la promesa, por lo que no podía resolverse un contrato ya extinto. En consecuencia, lo que

debía demandarse era la restitución del precio pagado, más las indemnizaciones que procedieran. Contra esta sentencia el demandante interpuso recursos de casación en la forma y apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte desestimó la casación, pero acogió la apelación, dando lugar a la demanda subsidiaria de resolución de contrato, y ordenando la restitución del precio pagado. Razonó que, en vista del allanamiento de la demandada, y habiéndose demostrado los presupuestos de procedencia de la acción, debía accederse necesariamente a la demanda subsidiaria. Agregó que *“cabe tener presente, que en el contrato que se examina, como ya se dijo, iba envuelta la condición resolutoria tácita y, conforme a ello, procede la declaración judicial para arribar a la resolución del acto jurídico celebrado”*.

62. Corte Suprema.

Carátula: Prefabricados Andinos S.A. con Sociedad de Inversiones Bien Común.

Rol: 12714-2018.

Fecha Sentencia: 20 de noviembre de 2019.

Ministros/as que la pronuncian: Guillermo Silva G., Rosa Maggi D., Rosa Egnem S., Juan Fuentes B. y abogado integrante Diego Munita L.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; condición suspensiva; condición resolutoria expresa; condición resolutoria tácita; extinción de pleno derecho o por declaración judicial de resolución; cláusula penal; expresión *“a más tardar”*; obligaciones accesorias.

Hechos: El 5 de junio de 2009 Prefabricados Andinos S.A, como promitente compradora, y Sociedad de Inversiones Bien Común, en calidad de promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa del 100% de los derechos de un lote ubicado en la comuna de Hijuelas.

Se acordó que la compraventa definitiva se celebraría *“a más tardar el 30 de septiembre de 2009”*. También estipularon una serie de condiciones suspensivas, entre ellas, que la promitente vendedora adquiriera el dominio y se encontrara en condiciones de vender el 100% de los derechos de dominio sobre el inmueble prometido, y que los títulos se encontraran ajustados a derecho, y aseguraran la posesión pacífica y útil del 100% de los derechos de dominio del bien raíz. Asimismo, establecieron una cláusula penal ascendiente a la suma de treinta millones de pesos.

A continuación, Prefabricados Andinos demandó la resolución de la promesa a su contraparte, junto con el pago de la cláusula penal y la restitución de los dineros pagados a cuenta del precio. Se basó en que la promitente vendedora no habría concurrido a firmar el contrato de compraventa dentro del plazo fijado.

La sentencia de primer grado rechazó la demanda. El fundamento consistía en fue probado que el 30 de septiembre de 2009 no fue suscrita la compraventa, sin que el plazo hubiese sido prorrogado por las partes. Adicionalmente, tampoco se cumplió dentro del plazo una de las condiciones pactadas. El tribunal entendió que las partes habían acordado una condición resolutoria expresa. En consecuencia, el contrato de promesa quedó resuelto en forma definitiva antes de la interposición de la demanda, lo que obstaba a la declaración de la resolución.

Apelado el fallo por la actora, la Corte de Apelaciones lo confirmó. Reiteró que, al no haberse cumplido una condición copulativa dentro del plazo convenido por las partes para la suscripción del contrato definitivo, la promesa quedaría resuelta de pleno derecho antes de la presentación de la demanda, sin que fuera posible acceder a la pretensión de resolución del contrato.

Finalmente, la demandante dedujo recurso de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones.

Razonamiento y decisión tribunal: La Corte acogió el recurso de casación en el fondo. Razonó que las partes fijaron un plazo extintivo y 4 condiciones suspensivas, sujetando la celebración del contrato prometido a una serie de acontecimientos futuros e inciertos que debían verificarse de forma copulativa en un espacio acotado de tiempo (*a más tardar el 30 de septiembre de 2009*).

La Corte aseveró que no era apropiado zanjar la litis en el entendido de que había operado una condición resolutoria ordinaria que resolvió la promesa de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, especialmente cuando la pretensión de la actora se encausaba en la acción resolutoria prevista en el artículo 1489 del Código Civil. Además, la acción decía relación con la responsabilidad atribuida a la contraria por el incumplimiento de las condiciones estipuladas para dar vida a la obligación de celebrar el contrato prometido.

En ese sentido, aseveró que la condición resolutoria tácita que, a diferencia de la ordinaria, no opera de pleno derecho, sino que requiere de un pronunciamiento judicial que la declare. Por tanto, para obtener la resolución de un contrato bajo esta figura debía necesariamente deducirse una demanda, a la que debió seguir el pronunciamiento del tribunal examinando el contrato en orden a establecer el sentido y alcance de las obligaciones de las partes para luego cotejar el comportamiento de aquellas, definiendo si se configuraba el incumplimiento culpable denunciado en el libelo.

Por último, destacó que se había desatendido en la sentencia el derecho de la promitente compradora a solicitar la devolución de todo lo que pagó mientras pendía la modalidad. De igual forma, la actora pidió el cobro de una cláusula penal, obligación que no operaba de pleno derecho, siendo necesaria la calificación judicial del incumplimiento.

63. Corte de Apelaciones de Antofagasta.

Carátula: Servicio y Salón de Belleza Kitzo Soc. Responsabilidad Ltda./Paz.

Rol: 839-2019.

Fecha Sentencia: 11 de diciembre de 2019.

Ministros/as que la pronuncian: Myriam Urbina P., Óscar Clavería G., y abogado integrante Alexis Mondaca.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; interpretación del plazo; plazo suspensivo; plazo extintivo.

Hechos: El 29 de julio de 2016 Sociedad Inversiones Kitzo SpA., como promitente compradora, y Ricardo Hidalgo, como promitente vendedor, y su cónyuge María Paz celebraron un contrato de compraventa relativo a las acciones y derechos que Ricardo Hidalgo tenía sobre una propiedad ubicada en Antofagasta. El precio se fijó en \$130.000.000, y las partes acordaron un plazo de dos años a contar de la fecha de la promesa para suscribir la compraventa definitiva.

Antes del vencimiento del plazo, la promitente compradora demandó el cumplimiento forzado de la promesa con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia desechó la demanda. Consideró que no podía exigirse el cumplimiento de la promesa estando vigente el plazo de dos años acordado por las partes. En concreto, consideró que el plazo pactado era suspensivo.

La demandante apeló el fallo, reprochando que se le otorgó al plazo una naturaleza equivocada, pues era extintivo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso. Expresó que la doctrina mayoritaria sostiene que el plazo que fija la época de la celebración del contrato prometido es suspensivo. En consecuencia, para que el plazo sea extintivo se requiere que ello “*sea pactado en términos expresos e indubitables, lo que sería si se hubiese estipulado que el contrato prometido debe*

celebrarse dentro de cierto plazo y vencido éste, dicha promesa queda sin efecto”, lo que no ocurría en el caso.

64. Corte de Apelaciones de Temuco.

Carátula: Díaz/Cartes.

Rol: 1601-2018.

Fecha Sentencia: 20 de marzo de 2020.

Ministros/as que la pronuncian: Aner Padilla B., fiscal judicial Oscar Vinuela, y abogado integrante Reinaldo Osorio U.

Recurso: Casación en la forma y apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; condición suspensiva; plazo extintivo; extinción de pleno derecho o por declaración judicial; expresión “*de*”.

Hechos: Con fecha 23 de junio de 2014 Zenón Cartes (en calidad de promitente vendedor) y Daniela Díaz (en calidad de promitente compradora) suscribieron por escritura pública una promesa de compraventa respecto de un inmueble ubicado en la comuna de Padre de las Casas. El precio se fijó en \$24.000.000. Se establecieron como condiciones suspensivas que el inmueble se encontrara inscrito a nombre del promitente vendedor, libre de gravámenes y limitaciones al dominio y que la promitente compradora obtuviera un crédito hipotecario para el pago del precio.

Asimismo, se estipuló que el contrato prometido debía suscribirse en el plazo extintivo de 365 días desde la fecha de la promesa. Llegado el día de la celebración del contrato, éste no se firmó.

Luego, Daniela Díaz demandó a su contraparte el cumplimiento forzado de la promesa con indemnización de perjuicios. A su vez, el demandado dedujo demanda reconvenzional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda como la reconvección, y en contra de la sentencia definitiva la parte demandante dedujo recursos de casación en la forma y apelación.

Razonamiento y decisión tribunal: Respecto del recurso de casación en la forma, la Corte omitió pronunciamiento, aclarando que respondería lo invocado en la apelación.

Finalmente, la Corte confirmó la sentencia apelada. Se remitió a lo razonado por el tribunal de primera instancia en orden de que las partes pactaron, además de condiciones suspensivas copulativas, un plazo

extintivo, pues el contrato debía suscribirse antes de 365 días de la suscripción de la promesa. Así, la obligación de celebrar el contrato prometido solo sería exigible si las condiciones pactadas se cumplían dentro del plazo, pero si dichas condiciones se encontraban pendientes ningún derecho habría nacido, por tanto, no habría nada que exigir. La llegada del plazo extintivo extinguió de pleno derecho los derechos y obligaciones recíprocas de celebrar el contrato prometido; y también, permitió reputar como fallidas las condiciones pactadas.

65. Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Carátula: Vázquez / Badilla.

Rol: 1637-2019.

Fecha Sentencia: 31 de marzo de 2020.

Ministros/as que la pronuncian: Pablo Droppelmann C., fiscal judicial Mónica González y abogada integrante Sonia Maldonado.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; expresión “*de*”; plazo extintivo; condición suspensiva; caducidad; extinción de pleno derecho o por declaración judicial.

Hechos: El 27 de septiembre de 2017, Ileana Badilla, como promitente vendedora, y Patricia Vázquez, como promitente compradora, suscribieron una promesa de compraventa de un inmueble situado en Quilpué. El precio se fijó en \$68.500.000, adelantándose en ese momento \$11.500.000, y entregándose materialmente el inmueble. El plazo para suscribir la compraventa definitiva era de sesenta días corridos a contar de la fecha de la promesa, debiendo encontrarse los títulos de la propiedad ajustados a derecho y la escritura respectiva en condiciones de ser autorizada legalmente por un/a notario/a.

Por su parte, el Banco Santander remitió a la notaría la minuta del contrato denominado de “Compraventa, Mutuo e Hipoteca”, en que comparecía como mutuante y acreedor hipotecario de la compradora. La promitente compradora suscribió este contrato con fecha 30 de diciembre de 2017. Por su parte, la promitente vendedora se negó a suscribir la compraventa, aduciendo que contenía estipulaciones que se apartaban de lo pactado en la promesa. En definitiva, el precio se convino en pesos en la promesa, mientras que en la minuta aparecían expresados en UF, sin indicación de su equivalencia exacta en pesos.

A continuación, la promitente compradora demandó el cumplimiento de la promesa más indemnización de perjuicios. A su vez, la demandada interpuso demanda reconvenzional de resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda principal como la reconvección. Razonó que la condición suspensiva pactada no se cumplió dentro del plazo extintivo, por lo que correspondía tenerla por fallida. En esencia, el vencimiento del plazo extintivo operó como un modo de extinguir la promesa. Agregó que lo que debía demandarse “*era la restitución de lo dado como contrapartida de una promesa que no nació a la vida del derecho (...) más las indemnizaciones que procedieren por la parte responsable de dicha circunstancia (...)*”. En seguida, ambas partes apelaron el fallo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió el recurso deducido por la parte demandada, revocando el fallo y dando lugar a la reconvección en cuanto a la resolución del contrato. Manifestó que no compartía el razonamiento del tribunal a quo para no dar lugar a la resolución. Es decir, que el plazo extintivo operó como un modo de extinguir la promesa. También enfatizó que las partes habían adelantado el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la compraventa.

Por último, explicitó que era la demandante principal quien había incumplido, pues por su culpa la redacción del contrato definitivo no era congruente con las estipulaciones de la promesa.

66. Corte Suprema.

Carátula: San Martín Morales Edgardo con Neumann Barba Carlos René.

Rol: 23395-2018.

Fecha Sentencia: 8 de mayo de 2020.

Ministros/as que la pronuncian: Guillermo Silva G., Juan Eduardo Fuentes B., Arturo Prado P., y abogadas/os integrantes Leonor Etcheberry C., y Diego Munita L.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; cumplimiento forzado; indemnización de perjuicios; resolución; plazo extintivo; plazo fatal; expresión “*de*”; cláusula penal.

Hechos: El 5 de mayo de 2012 Edgardo San Martín, como promitente vendedor, y Carlos Neumann, como promitente comprador, suscribieron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz.

El precio se fijó en la suma de 3.809 UF. El plazo para la celebración de la compraventa se estableció en un año a contar de la fecha de la promesa. Adicionalmente, se pactó una cláusula penal equivalente al 20% del valor del precio de venta, que operaba en el evento de incumplimiento de una de las partes, en especial de la obligación de suscribir y firmar el contrato de compraventa definitivo.

Posteriormente, el plazo fue prorrogado por las partes sin indicarse fecha definitiva. Finalmente, la compraventa no se concretó ante el cambio de domicilio del promitente comprador, quien se retiró del inmueble autorizado por el promitente vendedor.

El día 9 de julio de 2014 el inmueble objeto de la promesa fue transferido por el promitente vendedor a un tercero.

Finalmente, el promitente vendedor demandó a su contraparte la resolución del contrato de promesa con indemnización de perjuicios por concepto de cláusula penal y daño moral.

Por su parte, el promitente comprador demandó reconventionalmente el cumplimiento forzado del contrato de promesa con indemnización de perjuicios. Al contestar de esta última acción, el promitente vendedor indicó que el término fijado para la celebración de la compraventa había expirado sin que pudiese formalizarse la prórroga.

La sentencia de primer grado desestimó ambas demandas. En particular, argumentó que, las partes habían prorrogado el plazo fatal para celebrar el contrato prometido sin indicar fecha.

Tampoco dio lugar a indemnizaciones por concepto de cláusula penal, puesto que se pactó que esta operaría dentro del marco de la normalidad. Es decir, era menester que las partes estuviesen en las mismas condiciones que al momento de celebrar la promesa, y que luego se negasen, sin justificación, a celebrar el contrato prometido. No obstante, en el caso la situación era diversa, puesto que el promitente comprador se mudó a una comuna distinta. Además, fue el promitente vendedor quien autorizó a su contraparte a dejar la propiedad, y luego vendió la propiedad a un tercero.

Ambas partes apelaron el fallo. Empero, la Corte de Apelaciones de Concepción lo confirmó. Contra esta última sentencia, ambas partes dedujeron recursos de casación en el fondo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema rechazó ambos recursos.

Respecto del recurso deducido por la promitente vendedora, la Corte Suprema lo rechazó, fundándose en la teoría de los actos propios. Argumentó que, por un lado, sostenía que el término fatal previsto para la celebración del contrato prometido habría expirado, pero al mismo tiempo, sostenía que no dar lugar a la acción de resolución de contrato configuraba un error de derecho. A juicio de la Corte, no

sería plausible entender extinguido el contrato por vencimiento del plazo, pero a la vez, reclamar la resolución del mismo, pues sería considerar vigente la convención.

En cuanto al recurso de casación deducido por el promitente comprador, la Corte también lo rechazó, argumentando que los errores de derecho invocados no eran tales. Destacó la existencia de alegaciones totalmente contradictorias, pues no resultaba atendible que se sostuviera al contestar la demanda que existía un cambio de circunstancias que hacían imposible la celebración del contrato prometido, y luego en la demanda reconvenzional, pedir su cumplimiento.

67. 2° Juzgado de Letras de San Fernando.

Carátula: García/ Pérez.

Rol: C-580-2018.

Fecha Sentencia: 19 de mayo de 2020.

Juez/a que la pronuncia: José M. Valenzuela.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo; cláusula penal; prescripción extintiva; indemnización de perjuicios; cumplimiento forzado; condición suspensiva; expresión “*plazo máximo*”.

Hechos: Con fecha 21 de septiembre del año 2011, Hugo García, como promitente vendedor, celebró un contrato de promesa de compraventa de 2 inmuebles con José Contreras y Karem Pérez, como parte promitente compradora. En ese momento se pagó el precio de \$3.242.474 por cada bien raíz, y se entregaron materialmente los inmuebles.

En la de promesa se pactó una condición y un plazo, señalándose que “*Los comparecientes acuerdan que la suscripción del contrato definitivo de compraventa, queda sujeto a la condición que el Servicio Agrícola y Ganadero de la Sexta Región apruebe la subdivisión del predio señalado en la cláusula primera y que la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Placilla, otorgue la autorización para enajenar respectiva. En todo caso los comparecientes establecen un plazo máximo de dos años contado desde la fecha del presente instrumento, para la celebración del contrato definitivo.*”

Asimismo, se acordó una cláusula penal de \$4.000.000 en el evento que alguna de las partes, injustificadamente, no suscribiera la compraventa, habiéndose cumplido la condición.

Finalmente, no se cumplió la condición, puesto que el Servicio Agrícola Ganadero no autorizó la subdivisión dentro del plazo.

Ante dicho escenario, el promitente vendedor demandó a su contraparte, pidiendo que se declarase la prescripción extintiva de las acciones que emanaban de la promesa, especialmente la acción de cumplimiento forzado. Previno que la solicitud era sin perjuicio de la extinción de la promesa por el transcurso del plazo extintivo.

Por el contrario, la parte demandada demandó reconvenzionalmente el cumplimiento de la promesa más indemnización de perjuicios.

Razonamiento y decisión del tribunal: El tribunal rechazó tanto la demanda como la reconvenición.

Con relación a la demanda principal, el tribunal explicó que, a la fecha de notificación de la demanda a las demandadas, no había transcurrido el plazo de prescripción de las acciones establecido en el artículo 2515 del Código Civil, motivo por el cual se rechazó la acción.

En cuanto al plazo, manifestó que, si bien la ley en la promesa no se había referido expresamente al plazo extintivo, era posible estipularlo en virtud del principio de libertad contractual, lo que era aceptado plenamente tanto por la jurisprudencia como por la doctrina. En dicha línea, razonó que efectivamente el plazo de la promesa en cuestión era extintivo.

Con respecto a la reconvenición, arguyó que el cumplimiento forzado no era posible, ya que solo se podía cumplir con la obligación de celebrar la compraventa definitiva dentro del plazo fijado, y sólo una vez que verificada la condición. En el caso, la condición estaba fallida, por lo que nunca habría nacido el derecho de las partes a exigir la celebración del contrato prometido. Tampoco concedió la acción de indemnización de perjuicios, puesto que no se habrían cumplido los requisitos de procedencia.

68. Corte Suprema.

Carátula: Huerta Vial José Miguel Edgardo con Muñoz Cortés Sara Cornelia y otros.

Rol: 22974-2019.

Fecha Sentencia: 11 de noviembre de 2020.

Ministros/as que la pronuncian: Rosa Maggi D.; Carlos Aránguiz Z., Arturo Prado P.; Rodrigo Biel M.; Raúl Mera M.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; juicio ejecutivo; cumplimiento forzado plazo extintivo; plazo fatal; expresión “*dentro de*”; cláusula penal; precio en pesos; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: El 25 de julio de 2012, José Huerta (como promitente comprador) y María Isabel de Lourdes, María Cristina, María Cecilia, Rubén, todas/os Peralta Muñoz y Sara Cornelia Muñoz (como parte promitente vendedora) celebraron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble ubicado en Vitacura.

Se pactó que “*el contrato prometido se celebrará dentro del plazo de seis meses a contar de esta fecha*”, y el precio se fijó en \$200.000.000. También se acordó una cláusula penal de \$10.000.000, que debía pagarse en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes, “*especialmente en lo relativo a la falta de escrituración o de firma en el plazo previsto*”.

Posteriormente, el promitente comprador demandó a su contraparte en juicio ejecutivo, solicitando que se ejecutara el otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa prometida. Dos de las demandadas (Sara Cornelia y María Peralta) opusieron la excepción del N°7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, fundándola en el actor no había cumplido con su obligación, y como en todo contrato, solo la parte que ha satisfecho sus obligaciones, puede exigir el cumplimiento a su contraparte.

Adicionalmente, argumentaron que el plazo acordado en la promesa era extintivo, pues la expresión “*dentro de*” debía interpretarse como en el interior del espacio de tiempo referido. Esta interpretación se veía reforzada por los términos de la cláusula penal, que recalaban la importancia de cumplir dentro del plazo previsto. Igualmente, que el precio estuviese expresado en pesos, sin reajustes, concordaba con un plazo extintivo, puesto que, de ser suspensivo, entonces provocaría una notable disminución al poder adquisitivo del importe del precio. Por último, la dueña principal del inmueble (Sara Cornelia) era de avanzada edad, pues nació en el año 1929. En suma, todos los factores mencionados permitían interpretar que la intención de las partes contratantes era fijar un plazo extintivo.

El tribunal de primera instancia acogió la excepción opuesta por las demandadas, y rechazó la demanda ejecutiva con costas. Al respecto, razonó que las partes habían estipulado un plazo extintivo de seis meses para la celebración del contrato de compraventa prometido. En ese sentido, sostuvo que el plazo pactado extinguió la obligación de otorgar el contrato prometido. Por consiguiente, no podía sino concluirse que el título invocado como fundamento de la acción ejecutiva, carecía de fuerza ejecutiva, pues no contenía una obligación actualmente exigible.

Apelado el fallo por el demandante, la Corte de Apelaciones de Santiago lo confirmó. Contra esta última sentencia, el acto dedujo un recurso de casación en el fondo. En dicho recurso argumentó que los sentenciadores erraron al concluir que el plazo era extintivo.

En contraposición, la contraparte alegó la inadmisibilidad del recurso, puesto que la naturaleza del plazo sería un asunto de hecho, que fue objeto de prueba, no de derecho que pudiese ser conocido por vía de casación en el fondo. Igualmente, esgrimió que adolecía de manifiesta falta de fundamento.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema rechazó el recurso, porque no cumplió con las formalidades propias de la casación en el fondo. Indicó que, incluso si se incurriera en los errores de derecho reclamados, igualmente la ejecución no podría haber prosperado, porque el recurrente no acreditó haber cumplido o haber estado llano a cumplir sus deberes contractuales, circunstancia que impedía colegir que la obligación fuese actualmente exigible, tal como alegó la ejecutada.

69. Corte de Apelaciones de Iquique.

Carátula: M Y M Servicios y Construcción con Comercial Muñoz Orizola Ltda.

Rol: 480-2020.

Fecha Sentencia: 6 de abril de 2021.

Ministros/as que la pronuncian: Mónica Olivares O., Marilyn Fredes A., y Loreto Guarachi B.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa; caducidad; resolución; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo.

Hechos: La parte demandante dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia que rechazó su demanda de caducidad, resolución de contrato de promesa de compraventa, y la demanda subsidiaria de nulidad. Señaló que el tribunal erró al interpretar el plazo como suspensivo, lo que conllevó al rechazo de la demanda. En dicha línea, reprochó que el tribunal llegase a esa conclusión argumentando que la regla general es que el plazo de la promesa sea suspensivo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso. Con relación a la naturaleza del plazo, aseveró que el tribunal había hecho una interpretación exhaustiva. En esencia, el tribunal analizó el contrato, lo contrastó con la doctrina y jurisprudencia, y luego concluyó, acertadamente, que se trataba de un término suspensivo.

70. Corte de Apelaciones de la Serena.

Carátula: Avendaño Lopez Monica Del Carmen con Muñoz Muñoz David Eugenio.

Rol: 301-2021.

Fecha Sentencia: 31 de agosto de 2021.

Ministros/as que la pronuncian: Christian Le-Cerf R., Vicente Hormazábal A. y Jorge Corrales S.

Recurso: Casación en la forma y apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo fatal; plazo suspensivo; interpretación del plazo; caducidad; extinción de pleno derecho o por declaración judicial.

Hechos: El 23 de mayo del año 2013 Mónica Avendaño, como promitente compradora, y David Muñoz, como promitente vendedor, celebraron una promesa de compraventa de un inmueble. Se dejó constancia en el contrato que se encontraba pendiente la inscripción de la propiedad a nombre del promitente vendedor, pues la había adquirido en un remate. Se estipuló que el precio era de \$11.000.000, pagándose anticipadamente en ese momento \$2.000.000. También acordaron que el *“plazo para la celebración del contrato de compraventa prometido es dentro de noventa días corridos contados desde la celebración del presente contrato de promesa. Dicho plazo podrá ser prorrogado, por una sola vez, por mutuo acuerdo de las partes, hasta por noventa días corridos más por motivo de fuerza mayor o caso fortuito, plazo que constituirá fecha fatal de celebración del contrato de compraventa definitiva (...).”* Igualmente, acordaron una cláusula penal de cinco millones para el caso de incumplimiento de alguna de las partes.

El 20 de febrero de 2014 se inscribió el inmueble a nombre del promitente vendedor, y en febrero de 2017 este fue vendido a una tercera persona.

Posteriormente, la promitente compradora demandó la resolución de la promesa a su contraparte, quien se excepcionó alegando la caducidad de la promesa, pues contenía un plazo extintivo ya vencido.

El tribunal de primera instancia declaró la resolución de la promesa, rechazando la excepción de caducidad. Asimismo, ordenó la restitución de lo pagado por la promitente compradora en el marco de la promesa.

Al respecto, expresó que *“nada obsta a que las partes puedan convenir un plazo extintivo, pero aquello debe quedar debidamente manifestado, sin que el uso de expresiones como “deberá celebrarse dentro de (...)” sean suficientes para comprender que estamos ante un plazo de dicha naturaleza, pues la voluntad que realmente debe quedar manifestada es aquella ordenada a que llegado el vencimiento del plazo, las partes no puedan ejercer acción alguna tendiente a velar por el cumplimiento forzado o*

la resolución. En consecuencia, determinar si la cláusula configura un plazo suspensivo o extintivo importa una cuestión de hecho. (Abeliuk, René, 'La promesa de compraventa', Editorial Ediar Editores Limitada, 1983, páginas 96-106). Pues bien, el plazo que fue pactado por las partes se debió a que a la fecha de suscripción de la promesa de compraventa el inmueble no se encontraba inscrito a nombre del promitente vendedor. En consecuencia, ese plazo apuntaba a que el promitente vendedor obtuviese en un término razonable la inscripción a su nombre y efectuase la venta. Por su parte, cabe preguntarse, ¿habrá sido la voluntad de las partes que lo pagado en virtud de la promesa de compraventa no pudiere ser repetido si se extinguía el plazo y no se celebraba el contrato prometido? Desde luego que no y esto es relevante, porque la resolución del contrato de promesa en cuestión conlleva, a su vez, el de las restantes obligaciones contenidas en él. Por consiguiente, los elementos de hermenéutica interpretativa de los contratos, los cuales llaman a estar en primer término a la intención de los contratantes (artículo 1560 del Código Civil), muestran que el plazo en cuestión no tenía por objeto vedar la vía judicial para la resolución o el cumplimiento forzado, por lo que cae la tesis del plazo extintivo y con ello la excepción de caducidad”.

En contra se la sentencia el demandado dedujo recursos de casación en la forma y apelación.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte desestimó ambos recursos, confirmando la sentencia. Enfatizó que el tribunal a quo había desarrollado acertadamente los razonamientos jurídicos y fácticos que sustentaban su decisión.

71. Corte Suprema.

Carátula: Inmobiliaria Vilanova Limitada / Asesorías Y Servicios Kesp Limitada.

Rol: 83716-2020.

Fecha Sentencia: 6 de diciembre de 2021.

Ministros/as que la pronuncian: Juan Fuentes B., Arturo Prado P., Mauricio Silva, Raúl Mera, y abogado integrante Diego Munita L.

Recurso: Casación en la forma y en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; indemnización de perjuicios; plazo suspensivo; expresión “no más allá de...”; expresión “dentro de”; plazo fatal; cláusula penal; pacto comisorio.

Hechos: Inmobiliaria Vilanova Limitada celebró un contrato de promesa de compraventa con Asesorías Y Servicios Kesp Limitada, donde la primera se obligó a venderle a la segunda un inmueble

ubicado en Providencia. Las partes sujetaron la celebración del contrato prometido a una condición y un plazo.

La primera consistía en que los títulos de dominio estuvieran ajustados a derecho, en concepto del banco que otorgara el crédito hipotecario, debiendo emitirse un informe al respecto, a más tardar, en quince días corridos luego que la promitente vendedora entregare los títulos del inmueble que prometió vender. Posteriormente, en una modificación del contrato, se estipuló que los títulos se considerarían ajustados a derecho si la institución financiera los aprobaba en el lapso señalado.

A su vez, acordaron que la compraventa debía ser firmada no más allá de 60 días desde la suscripción de la promesa, plazo que vencía originalmente el día 28 de noviembre de 2017, siendo luego prorrogado para el 31 de enero de 2018. Igualmente, pactaron que, en el evento de que la promitente compradora no firmara la escritura definitiva “*dentro del plazo fatal acordado*”, la contraparte tendría el derecho de cobrar la cláusula penal originalmente convenida. Se dejó constancia de que el plazo no era extintivo. Dicha cláusula, ascendía a \$14.900.000, y dejaba a salvo el derecho de la parte diligente de exigir el cumplimiento forzado o resolver el contrato. Con relación a lo anterior, se estipuló que, en el evento de optarse por la resolución, ésta operaría extrajudicialmente, debiendo enviarse una comunicación escrita a la contraparte a través de un notario/a. Se puso de manifiesto que la resolución no afectaría el derecho de exigir el pago de la cláusula penal.

Llegado el plazo, sólo la promitente vendedora había firmado la matriz del contrato de compraventa. Por su parte, la promitente compradora firmó el contrato luego de vencido el término acordado. En consecuencia, la primera interpuso demanda de indemnización de perjuicios en contra de la segunda, solicitando el pago de la cláusula penal, más reajustes, intereses y costas.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda, y la Corte de Apelaciones de Santiago confirmó íntegramente el fallo. Contra ésta última sentencia la parte demandada dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema rechazó ambos recursos, pues estimó que los vicios que la recurrente hacía presente no eran efectivos. Al respecto, enfatizó el incumplimiento de la parte demandada, pues firmó la escritura de compraventa fuera de plazo, motivo que hacía pertinente que pagara la cláusula penal pactada.

72. Corte Suprema.

Carátula: Díaz Díaz Daniela Alejandra con Cartes Acuña Zenon.

Rol: 43647-2020.

Fecha Sentencia: 16 de diciembre de 2021.

Ministros/as que la pronuncian: Rosa Egnem S., Juan Fuentes B., Rosa Maggi D., Arturo Prado P., y Jorge Zepeda A.

Sala: Primera sala.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; cumplimiento forzado; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; expresiones “*de*” y “*antes de*”; condición suspensiva; extinción ipso facto del contrato o por declaración judicial.

Hechos: El día 23 de junio de 2014, Zenón Cartes y Daniela Díaz suscribieron una promesa de compraventa de un inmueble, que fue entregado materialmente en ese momento. El precio se fijó en \$24.000.000, pagándose inmediatamente \$2.297.809, mientras que el resto sería pagado al momento de la celebración del contrato prometido.

Se pactaron como condiciones suspensivas que el inmueble se encontrara inscrito, libre de gravámenes y limitaciones al dominio, a nombre del promitente vendedor, y que la promitente compradora obtuviera un crédito para pagar el saldo de precio. De igual forma, se estipuló que: “*El contrato de compraventa prometido deberá suscribirse en la Notaría (.....) en el plazo de trescientos sesenta y cinco días contados desde esta fecha, momento a partir del cual serán exigibles las obligaciones pactadas en este instrumento, siempre y cuando se hubieren cumplido las condiciones acordadas. En todo caso, el contrato definitivo deberá suscribirse antes de trescientos noventa y cinco días contados desde esta fecha, plazo que tendrá el carácter extintivo*”.

Adicionalmente, se acordó que, si cualquiera de las partes decidía no perseverar en el contrato prometido, una vez cumplidas las condiciones, se descontarían \$100.000 al monto adelantado por como parte del precio por cada mes transcurrido desde la fecha de la celebración de la promesa.

Finalmente, transcurrió el término sin que el contrato definitivo se firmara. Las hipotecas y prohibición que gravaban el inmueble objeto de la promesa fueron alzadas con posterioridad.

La promitente compradora interpuso demanda de cumplimiento forzado de la promesa con indemnización de perjuicios. A su vez, el promitente vendedor interpuso demanda reconvenzional de resolución de la promesa.

El tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda principal como la reconvenzional, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Temuco. En efecto, se interpretó que la celebración

de la compraventa sólo podía ser exigible pasados los 365 días desde la celebración de la promesa, siempre y cuando, se cumplieran las condiciones. En ese sentido, estimó que el plazo extintivo de 395 días, tenía doble carácter: Por un lado, vencido, extinguía de pleno derecho los derechos y obligaciones derivadas de la promesa, y por otro, permitía estimar como fallidas las condiciones suspensivas en caso de no haberse cumplido. Se enfatizó que, vencido el plazo, no se había verificado el cumplimiento de una de las condiciones pactadas. En consecuencia, nunca nació el derecho para exigir el cumplimiento del contrato prometido, motivo por el cual se desechó la demanda. En la misma línea, se desestimó la reconvenición, puesto que el contrato de promesa se había extinguido de pleno derecho, y no podría resolverse lo que ya está extinto.

La demandante dedujo recurso de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema acogió el recurso deducido al estimar que la interpretación del plazo realizada por la Corte de Apelaciones desnaturalizaba el contrato. Al respecto, citó a René Abeliuk con relación a la discusión sobre la naturaleza del plazo de la promesa, y esgrimió que: *“compartiendo esta Corte la opinión del autor antes citado, ha de señalarse, entonces, que la regla general es que el plazo en la promesa de compraventa sea de naturaleza suspensiva, no extintiva, y para que así sea, este último caso requiere de mención expresa”*. En seguida, esgrimió que en la promesa se postulaban dos plazos distintos para la celebración de la compraventa, y que, si bien se intentó explicitar que uno sería suspensivo y otro extintivo, la distinción entre ellos no resultaba nítida, pues en ambos se indicó que la compraventa debía suscribirse *“en el plazo de”* o *“antes de”*. Por tanto, ambos plazos no resultaban conciliables entre sí, y dicha falta de claridad llevaba a concluir que debía optarse por la regla general, es decir, la naturaleza suspensiva de los plazos, aspecto que no se veía alterado por el hecho de que la misma cláusula explicitara el carácter extintivo del último plazo.

73. Corte Suprema.

Carátula: Woenckahus con Kahler.

Rol: 154817-2020.

Fecha Sentencia: 10 de enero de 2022.

Ministros/as que la pronuncian: Rosa Maggi D., Arturo Prado P., Mauricio Silva C., Rodrigo Biel M., y abogado integrante Raúl Fuentes M.

Recurso: Casación en el fondo.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; juicio ejecutivo; cumplimiento forzado; interpretación del plazo; plazo extintivo; plazo suspensivo; condición suspensiva; expresión “*dentro de*”; caducidad; art. 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

Hechos: El 3 de octubre de 2019 Michael Woenckahus dedujo una demanda en juicio ejecutivo de cumplimiento de obligación de hacer en contra de Ricardo Kohler.

El título era una escritura pública de contrato de promesa con fecha 15 de julio de 2013, donde el demandante se obligó a comprar, y el demandado a vender un inmueble ubicado en Puerto Montt. El precio se fijó en \$20.000.000, suma que figuraba como pagada en la promesa. Con relación a la época de celebración de la compraventa, se estableció que se celebraría una vez alzadas todas las hipotecas, gravámenes y/o prohibiciones que afectaran al inmueble, o “*en el plazo de cinco años, contados desde la fecha del presente instrumento; cualquiera sea el evento que ocurra primero, pudiendo los comparecientes, desde el cumplimiento de la condición o plazo referidos, exigir el cumplimiento de la presente promesa, es decir, la suscripción del contrato prometido. Verificada que sea la condición o el plazo antes señalados, el contrato prometido deberá suscribirse dentro del plazo de tres años contados desde que se cumpla cualquiera de las modalidades mencionadas*”.

En la demanda ejecutiva se indicó que el demandado no había dado cumplimiento a su obligación de alzar los gravámenes. Sin embargo, había transcurrido el plazo de cinco años. Por tanto, la obligación de suscribir el contrato prometido se habría hecho exigible el 15 de julio de 2018, pero el demandado se habría negado a cumplirla.

El ejecutado opuso la excepción del número 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que la obligación no era actualmente exigible en tanto estaba pendiente el plazo de tres años.

En seguida, el ejecutante replicó que, una vez verificada la condición o el plazo suspensivo, el contrato definitivo debía cumplirse en un plazo extintivo de tres años, produciendo la obligación todos sus efectos, como si fuera pura y simple. Consecuencialmente, la obligación demandada sí era actualmente exigible, ya que el plazo suspensivo estaba cumplido y el extintivo pendiente.

Por último, el tribunal de primera instancia acogió la excepción opuesta por el ejecutado, interpretando que ambos plazos eran suspensivos. La Corte de Apelaciones de Puerto Montt confirmó la decisión, y la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo contra este fallo.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema acogió el recurso de casación en el fondo al estimar que la interpretación que mejor cuadraba con la naturaleza y estipulaciones del contrato era

aquella que conducía a inferir que el plazo de tres años era extintivo. Es decir, mientras pendía, el contrato producía sus efectos normales, como si se tratase de obligaciones puras y simples y una vez vencido, conllevaría la extinción del derecho para exigir el cumplimiento del contrato prometido. Explicitó que entender este plazo como suspensivo resultaba un contrasentido, pues ello conllevaría que vencido el primer plazo suspensivo surgiera el derecho a exigir el cumplimiento de la promesa, y a su vez, pendiente el segundo (de considerarse suspensivo), las partes estarían simultáneamente impedidas de exigir la celebración del contrato prometido.

En virtud de lo anterior, la excepción opuesta por el ejecutado no resultaba admisible.

74. Corte de Apelaciones de Arica.

Carátula: Luque con Vargas.

Rol: 221-2022.

Fecha Sentencia: 01 de septiembre de 2022.

Ministros/as que la pronuncian: Pablo Zavala F., Marco Flores L., y Claudia Arenas G.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; expresión “*en el plazo máximo*”; cláusula penal.

Hechos: El 6 de mayo de 2016 Gino Luque, en calidad de promitente comprador, y Andrea Vargas, como promitente vendedora, celebraron un contrato de promesa de compraventa de una casa ubicada en Arica. Se acordó que la compraventa prometida se suscribiría “*en el plazo máximo el día dieciséis de Agosto del presente año*” (2016), y el precio se fijó en \$68.000.000. En el acto de la promesa se dejó constancia que el promitente comprador pagó \$6.800.000, debiendo enterarse el saldo al momento de celebrarse la compraventa definitiva, con un crédito hipotecario del Banco Falabella. Adicionalmente, se pactó una cláusula penal de \$6.800.000, que operaba en el evento que el contrato prometido no se llevara a efecto por culpa de alguna de las contratantes.

Finalmente, el contrato de compraventa no se celebró dentro de la época pactada. Con posterioridad, la promitente vendedora vendió la propiedad a una tercera persona, y le devolvió al promitente comprador \$1.500.000 del saldo de precio enterado.

En seguida, el promitente comprador demandó a su contraparte la resolución de la promesa, la restitución del valor pagado más indemnización de perjuicios por concepto de cláusula penal. Argumentó que la promesa fue firmada bajo engaño, pues la demandada habría señalado que la

propiedad no tenía ningún problema para ser vendida mediante crédito hipotecario. Empero, en el banco no le quisieron otorgar el crédito en vista que la propiedad no estaba regularizada. Por este motivo, se frustró la celebración de la compraventa.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, pues estimó que no se había acreditado el incumplimiento culpable de la demandada. Esta sentencia fue apelada por el demandante.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte acogió parcialmente el recurso, pues revocó la sentencia apelada solo en cuanto se rechazó la restitución del valor pagado como parte del precio. Con todo, razonó que la promesa no contenía referencia alguna a la recepción municipal de la propiedad, ni constaba que ello fuese un elemento considerado por las partes para celebrarla o que la demandada se obligaba a algo más de lo que rezaba el contrato. En esencia, sólo se indicó que el saldo de precio se pagaría con un mutuo hipotecario otorgado por el Banco Falabella, y que la compraventa se celebraría en un plazo extintivo, esto es, el 16 de agosto de 2016.

75. Corte de Apelaciones de Concepción.

Carátula: Maria Jesus Toledo Salgado y Otra con Alonso Matias Cano Galan y Otros.

Rol: 236-2021.

Fecha Sentencia: 12 de octubre de 2022.

Ministros/as que la pronuncian: Antonella Farfarello G., fiscal judicial María Duran V. y abogado integrante Marcelo Matus F.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; expresión “*a más tardar*”; condición suspensiva; cláusula penal.

Hechos: El 4 de marzo de 2016, Carla y María Toledo, como parte promitente compradora, y Lorna Galán, como promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa de un departamento, una bodega y un estacionamiento. El precio se pactó en \$105.000.000, adelantándose el 10%. Se acordó que la compraventa se celebraría “*a más tardar el día quince de abril del año dos mil dieciséis quedando sujeta a la condición suspensiva que los títulos se encuentren conforme a derecho y quedando obligada la promitente vendedora a proporcionar la totalidad de los antecedentes legales que se le soliciten para estos efectos*”. También pactaron una cláusula penal para el evento que alguna no cumpliera en la forma y plazo señalado: si incumplía la promitente compradora, entonces el precio

pagado quedaría en beneficio de la contraparte; y si la promitente vendedora incumplía, entonces debía restituir el doble del adelanto de precio.

El 13 de abril del mismo año la promitente compradora comunicó a su contraparte el desistimiento de la compraventa por las observaciones planteadas a los títulos de la propiedad, solicitando la devolución de lo pagado.

En seguida, el 15 de abril la promitente vendedora vendió la propiedad a terceras personas.

Luego, la promitente compradora demandó a su contraparte la restitución del anticipo del precio con indemnización de perjuicios, y en subsidio, la resolución de la promesa, la restitución del anticipo del precio con indemnización de perjuicios. Asimismo, interpuso demanda de nulidad absoluta por simulación en contra de la promitente vendedora y las terceras adquirentes de los inmuebles.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda principal sólo en lo relativo a la restitución de lo pagado. Razonó que la promesa se había extinguido, pues falló la condición dentro del plazo extintivo acordado. El fallo fue apelado por ambas partes.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó ambos recursos y confirmó la sentencia. Al respecto, recalcó que la compraventa no se suscribió por haber fallado la condición suspensiva y haber expirado el plazo extintivo.

76. Corte de Apelaciones de Rancagua.

Carátula: Santibáñez con Osorio.

Rol: 1276-2022.

Fecha Sentencia: 09 de mayo 2023.

Ministros/as que la pronuncian: Jorge Fernández S., Miguel Santibáñez y abogado integrante Jaime Cortés Miranda.

Recurso: Apelación.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; plazo extintivo; plazo suspensivo.

Hechos: Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa de un lote de una superficie de mil metros cuadrados, que resultaría de la subdivisión de un inmueble de la promitente vendedora. La compraventa definitiva quedó sujeta a la condición de que se realizara por la promitente vendedora el respectivo plano subdivisión, y que este fuera aprobado, dentro del plazo de seis meses a contar de la

fecha de celebración de la promesa. Adicionalmente, al momento de celebración de la promesa, la promitente compradora pagó \$2.000.000 del precio pactado.

Finalmente, la condición no se cumplió, y la promitente compradora demandó a su contraparte la resolución de la promesa, la restitución de lo pagado e indemnización de perjuicios.

El tribunal de primera instancia acogió la demanda, y la parte demandada dedujo recurso de apelación. Se fundó en que la promesa no reunía los requisitos de los numerales 2°, 3° y 4° del artículo 1554 del Código Civil, de forma que no producía obligación alguna. También argumentó que el plazo pactado era extintivo, de modo que, en virtud del artículo 49 del Código Civil, había caducado el derecho a exigir el cumplimiento de la promesa. En consecuencia, la demandante debió haber ejercido las acciones pertinentes derivadas de la caducidad.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte rechazó el recurso y confirmó la sentencia. En cuanto al plazo de la promesa, razonó que *“la doctrina y jurisprudencia se ha ido uniformando en el sentido de considerar el plazo propio contenido en la promesa como un plazo suspensivo y no extintivo, como lo indica el recurrente (...) Lo anterior se traduce en que recién una vez vencido el término estipulado sin que la promesa se haya cumplido, nace el derecho a exigir su cumplimiento; si no fuese así, el acreedor no podría pedir el cumplimiento de la obligación, pendiente el plazo, y cumplido, tampoco podría pedirlo, por haberse extinguido el deber (RDJ, T. 70, sec. 1°, pág. 35)”*.

77. Corte Suprema.

Carátula: Mario Víctor Cristian Vergara Sanhueza con Samia Yasmin Hissa Pincetti y otro.

Rol: 80044-2023.

Fecha Sentencia: 5 de julio de 2023.

Ministros/as que la pronuncian: Arturo Prado P., Mauricio Silva C., María Melo L., y abogado integrante Héctor Humeres N.

Recurso: Casación en la forma.

Materia general: Promesa de compraventa de inmuebles; interpretación del plazo; plazo extintivo; caducidad; extinción de pleno derecho o por declaración judicial.

Hechos: Se interpuso un recurso de casación en la forma contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago⁴⁸ que rechazó un recurso de queja, y otro de casación en la forma contra la

⁴⁸ Rol 17.327-2022.

sentencia definitiva de una jueza árbitra arbitradora, que desestimó una demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa de un inmueble con indemnización de perjuicios.

La Corte de Apelaciones rechazó el recurso de queja al estimar que no se advertía en la sentencia que la jueza hubiera realizado alguna conducta reprobada por la ley. También aseveró que el recurso no daba cuenta de modo alguno de una falta o abuso “grave” cometido en la dictación de la sentencia arbitral. En concreto, este reprochaba que se hubiese interpretado que el plazo de la promesa era extintivo, lo que sería ilógico, ya que impedía exigir el cumplimiento de la promesa.

En cuanto a la casación en la forma, este recurso también fue rechazado, pues la Corte entendió que no se produjo el vicio reclamado. Al respecto, el recurrente había alegado que el tribunal se pronunció sobre puntos que no habían sido sometidos a su conocimiento, en tanto declaró que la promesa estaba extinguida al operar el plazo extintivo, aspecto que hacía improcedente declarar la resolución. No obstante, de acuerdo al principio “*iura novit curia*”, la Corte explicó que estaba permitido que la jueza calificara la modalidad pactada en la promesa y realizara reflexiones como las reprochadas por el recurrente.

Razonamiento y decisión del tribunal: La Corte Suprema declaró inadmisibile el recurso de casación en la forma.

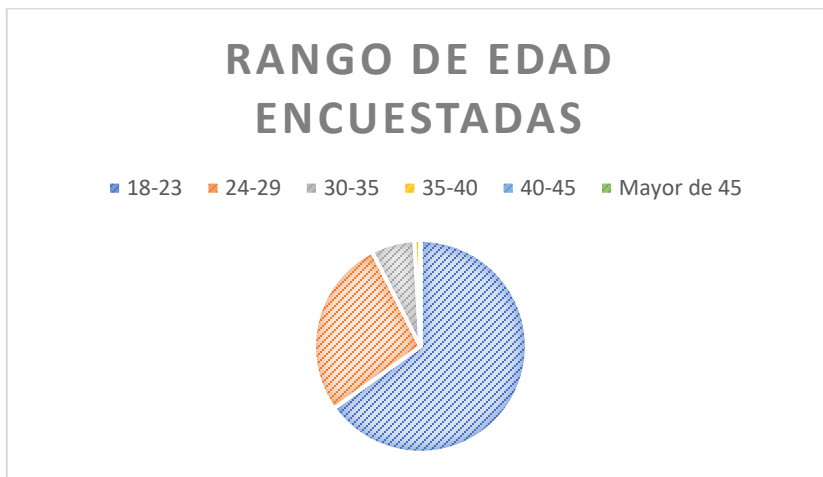
ANEXO 2: RESULTADOS DE ENCUESTAS REALIZADAS.

A continuación, se expondrán los resultados de las preguntas de las encuestas referentes a caracterización de la población, y que no se revisaron previamente en el cuerpo de la memoria.

I. Encuesta de percepción de contratos de promesa dirigida a personas relacionadas a la práctica jurídica.

1. ¿En qué rango de edad te encuentras?

En esta pregunta, un 65,1% respondió encontrarse dentro del rango etario entre los 18 y los 23 años; un 27,4% contestó estar entre los 24 y los 29 años; un 6,6% se encontraba entre los 30 y los 35 años; y finalmente un 0,9% contestó encontrarse entre los 35 y 40 años.

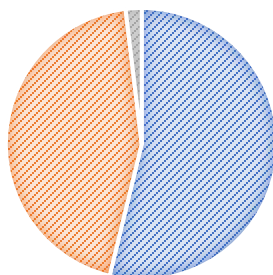


2. ¿Con qué género te identificas?

Frente a esta interrogante, un 53,8% de las encuestadas contestaron identificarse como mujer; un 44,3% respondió identificarse como hombre, y finalmente un 1,9% declaró identificarse con otro género.

GÉNERO DE ENCUESTADAS

■ Mujer ■ Hombre ■ Otro



3. ¿A qué universidad asistes/asististe?

En esta pregunta, un 75,5% de las encuestadas respondió asistir o haber asistido a la Universidad de Chile; un 9,4% declaró asistir/haber asistido a una universidad distinta a las que se mencionaban dentro de las opciones de la encuesta; un 5,7% contestó asistir/haber asistido a la Universidad Diego Portales; un 2,8% respondió asistir/haber asistido a la Universidad Adolfo Ibáñez; un 2,8% contestó asistir/haber asistido a la Universidad Autónoma; un 0,9% respondió pertenecer/haber pertenecido a la Pontificia Universidad Católica de Chile; un 0,9% respondió asistir/haber asistido a la Universidad de Santiago; un 0,9% contestó que asistía o asistió a la Universidad Mayor; y finalmente, un 0,9% respondió asistir/haber asistido a la Universidad Central.

UNIVERSIDAD A LA QUE ASISTEN/ASISTIERON LAS ENCUESTADAS

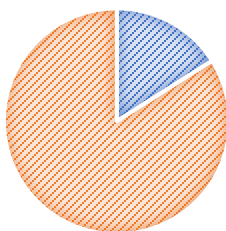


4. ¿Has tenido algún juicio relacionado a un contrato de promesa? [si no sabes lo que es un contrato de promesa marca "No"]

En esta pregunta, un 84% de las encuestadas declaró no haber tenido algún juicio relacionado a un contrato de promesa (o bien, marcó esa opción por no conocer este contrato), mientras que un 16% respondió haberlo tenido.

SEGÚN SI LAS ENCUESTADAS HAN TENIDO ALGÚN JUICIO RELACIONADO A UN CONTRATO DE PROMESA

■ Sí lo han tenido ■ No lo han tenido

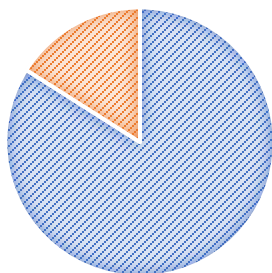


5. Actualmente eres: estudiante de Derecho (incluye egresadas/os) o abogada/o.

Al respecto, un 84% respondió ser actualmente estudiante de Derecho (o egresada/o de Derecho), mientras que un 16% contestó ser abogada/o.

SEGÚN SI ERAN ESTUDIANTES O ABOGADAS/OS

■ Estudiantes de Derecho ■ Abogadas/os



6. ¿Has trabajado o trabajas actualmente con casos relativos a contratos de promesa? [si no sabes lo que es un contrato de promesa marca la opción "No"]

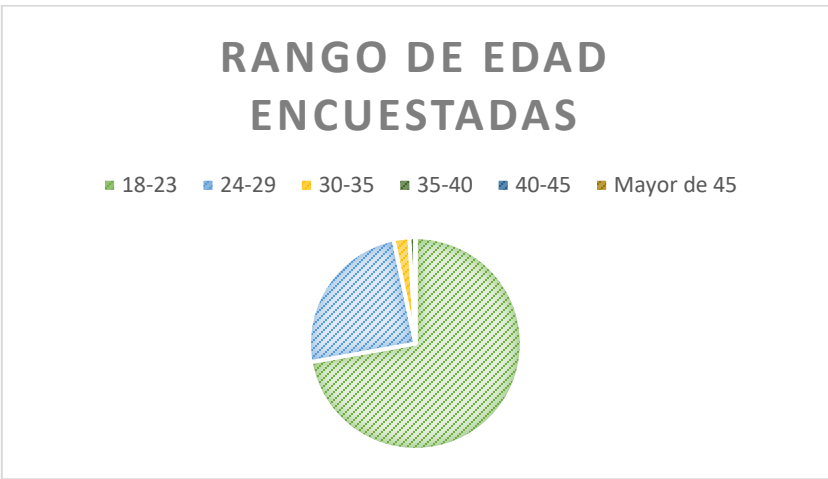
En esta pregunta, un 75,5% declaró no trabajar/haber trabajado con contratos de promesa (o bien no conocían el contrato de promesa). En contraposición, un 24,5% de las encuestadas respondió trabajar o haber trabajado con este tipo de contratos.



II. Encuesta de percepción de contratos de promesa dirigida a estudiantes de carreras distintas a derecho.

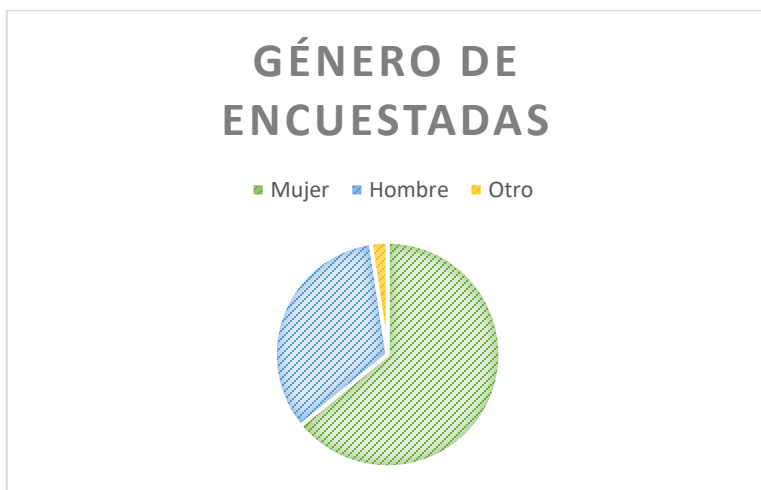
1. ¿En qué rango de edad te encuentras?

En esta pregunta, un 72,5% respondió encontrarse dentro del rango etario entre los 18 y los 23 años; un 24,6% contestó estar entre los 24 y los 29 años; un 2,4% se encontraba entre los 30 y los 35 años; y finalmente un 0,6% contestó encontrarse entre los 35 y 40 años.



2. ¿Con qué género te identificas?

Frente a esta interrogante, un 64,1% de las encuestadas contestó que se identificaban como mujer, mientras que un 33,5% de las encuestadas se identificó como hombre. Por su lado, un 2,4% de las encuestadas se identificaron como pertenecientes a otro género.

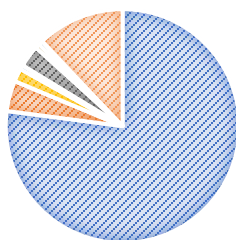


3. ¿A qué universidad asistes?

En esta tercera pregunta, un 76,6% respondió pertenecer a la Universidad de Chile; un 12% contestó estudiar en una universidad diferente de las señaladas como opciones en la encuesta; un 4,2% contestó asistir a la Pontificia Universidad Católica de Chile; un 1,8% respondió pertenecer a la Universidad Diego Portales; un 0,6% respondió estudiar en la Universidad Adolfo Ibáñez; un 3% contestó que estudiaba en la Universidad Andrés Bello; un 0,6% contestó estudiar en la Universidad Alberto Hurtado; un 0,6% declaró estudiar en la Universidad Finis Terrae, y finalmente un 0,6% respondió estudiar en la Universidad de Los Andes.

UNIVERSIDAD A LA QUE ASISTEN/ASISTIERON LAS ENCUESTADAS

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| ■ Universidad de Chile | ■ Pontificia Universidad Católica de Chile |
| ■ Universidad de Santiago de Chile | ■ Universidad Diego Portales |
| ■ Universidad Adolfo Ibáñez | ■ Universidad Autónoma |
| ■ Universidad Mayor | ■ Universidad Central |
| ■ Universidad Andrés Bello | ■ Universidad Alberto Hurtado |
| ■ Universidad de Los Andes | ■ Universidad del Desarrollo |
| ■ Universidad Finis Terrae | ■ Otra |

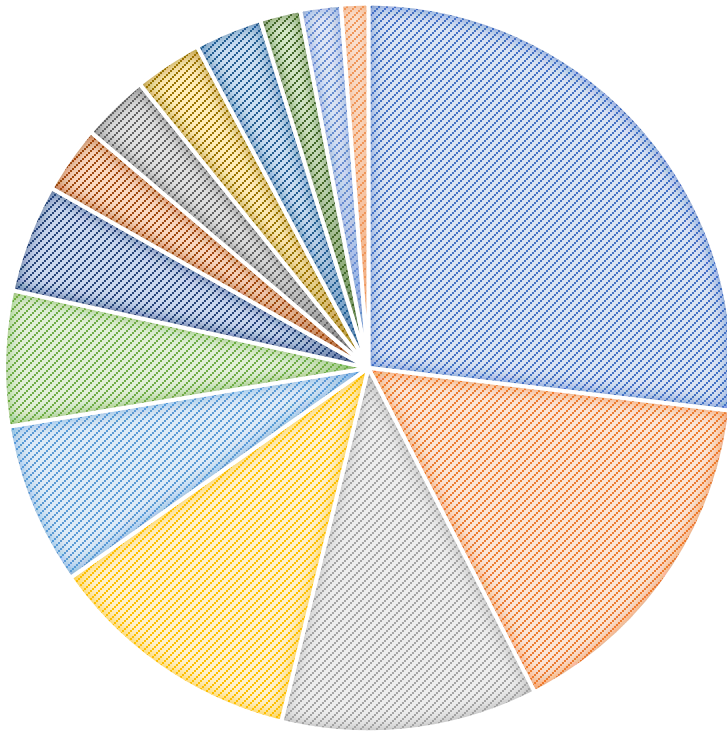


4. ¿A qué facultad pertenece tu carrera? [si no la encuentras, escoge la opción que más se parezca]

Frente a esta pregunta, el 26,9% de las encuestadas declaró pertenecer a la facultad de medicina; el 15,6% respondió pertenecer a la facultad de ciencias físicas y matemáticas; el 11,4% contestó asistir a la Facultad de ciencias sociales; el 11,4% respondió estudiar en la facultad de filosofía y humanidades; el 7,2% contestó estudiar en la facultad de economía y negocios; el 6% declaró estudiar en la facultad de ciencias veterinarias y pecuarias; 4,8% respondió asistir a la facultad de ciencias químicas y farmacéuticas; un 3% declaró pertenecer a la facultad de ciencias naturales; un 3% declaró pertenecer a la facultad de ciencias agronómicas; otro 3% contestó pertenecer a la facultad de artes; un 3% contestó estudiar en la facultad de arquitectura y urbanismo; el 1,8% respondió asistir a la facultad de educación; otro 1,8% respondió asistir a la facultad de odontología; y finalmente un 1,2% declaró asistir a la facultad de ciencias forestales y de la conservación de la naturaleza.

SEGÚN A LA FACULTAD QUE ASISTIERON LAS ENCUESTADAS

- Facultad de Medicina
- Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas
- Facultad de Ciencias Sociales
- Facultad de Filosofía y Humanidades
- Facultad de Economía y Negocios
- Facultad de Ciencias Veterinarias y Pecuarias
- Facultad de Ciencias Químicas y Farmacéuticas
- Facultad de Ciencias Naturales
- Facultad de Ciencias Agronómicas
- Facultad de Artes
- Facultad de Arquitectura y Urbanismo
- Facultad de Educación
- Facultad de Odontología
- Facultad de Ciencias Forestales y de la Conservación de la Naturaleza



**5. ¿Has tenido algún juicio relacionado a un contrato de promesa?
[si no sabes lo que es un contrato de promesa marca "No"]**

En este ítem, un 98,8% de las encuestadas declaró no haber tenido un juicio relacionado a un contrato de promesa (o no conocían el contrato de promesa). Sólo un 1,2% (dos personas) respondió haberlo tenido.

