Artículo: Comentarios de Jurisprudencia. 2. Promesa de compraventa. Indemnización de perjuicios al promitente por venta de la cosa prometida. Responsabilidad extracontractual
Revista: Nº207, año LXVIII (En-Jun, 2000)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Nº 207
AÑO LXVIII
ENERO - JUNIO 2000
Fundada en 1933

ISSN 0303 - 9986

REVISTA DE DERECHO

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Artículo: Comentarios de Jurisprudencia. 2. Promesa de compraventa. Indemnización de perjuicios al promitente por venta de la cosa prometida. Responsabilidad extracontractual
Revista: Nº207, año LXVIII (En-Jun, 2000)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

a entregar son precisados por contratos posteriores. Si el contrato marco es admisible, aunque no contenga la determinación del precio o la cantidad, es porque se le concibe como preparatorio y, en el caso de la compraventa por ej., no queda sujeto a las exigencias del art. 1801 en relación con el art. 1461 en cuanto mandan que el contrato ha de contener el precio y la individualización de las cosas vendidas. La cuestión ha sido precisada en el derecho extranjero, donde la posibilidad de tales contratos marco se debatió, precisamente por la falta de determinación, siendo hoy claro que ello no conduce a la nulidad, porque es un contrato preparatorio del cual sus concreciones sucesivas son los contratos definitivos. (Sobre ello, Javier F. Fernández, "La nueva jurisprudencia francesa sobre exigencias de determinación del precio en los contratos de distribución", en *An. de Der. Civ.*, 1997, págs. 1.751 y sgts. y las sentencias de la Ass. Plénière de la Corte de Casación francesa de 1 de diciembre 1995, Gaz. Pal. 8-9 dic. 1995, p. 8, concl. M. Jéol y nota P. de Fontbressin; D. 1996, 13, nota Aynes). Es también el caso de los denominados contratos normativos privados (L. Diez-Picazo, *Fundamentos del derecho civil patrimonial,* pág. 363, 5ª. edic., Madrid, 1996).

Que, aunque sin mayor profundización se acepte ya la idea de un contrato preparatorio lejano a la promesa de contrato del art. 1554, que clásicamente se ha concebido como el único contrato preparatorio aceptable entre nosotros, nos parece un avance significativo por parte de la Corte Suprema, para adaptar nuestras formas contractuales a las exigencias de la tan manoseada "globalización" económica. La calificación de contrato marco para el acuerdo que había suscrito FAMAE para futuras provisiones de equipos militares a Nigeria se imponía, atendidos los antecedentes del caso, de forma que el demandante no estaba fundado al pretender que había sido intermediario en negocios firmes que le daban derecho al pago total de comisiones pactadas.

2. PROMESA DE COMPRAVENTA. INDEMNIZACION DE PERJUICIOS AL PROMITENTE POR VENTA DE LA COSA PROMETIDA. RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL

DOCTRINA. La venta, por parte del promitente vendedor, de un inmueble prometido vender bajo el supuesto que la promesa no podría cumplirse por el promitente comprador, es un hecho culpable de aquél porque implica no emplear la mínima diligencia para evitar que sus actos causaren daños para terceros, en el caso al promitente comprador, de modo que no pudo menos que representarse que esa venta privaría a su contraparte del terreno que requería adquirir. Si estimaba que el promitente comprador no podría cumplir, disponía de las acciones resolutorias del caso; pero no le es lícito obrar por cuenta propia. No hay error de derecho al situar la acción indemnizatoria del promitente comprador en el ámbito extracontractual, porque éste no se queja de la infracción de la promesa, sino del hecho de la venta a un tercero distinto que importa que la promesa quedara sin cumplir.

Corte Suprema, cas. Fondo, 26 enero 2000 Coop. y Servicios Habitacionales Villa Koke con B. Koke A.

Artículo: Comentarios de Jurisprudencia. 2. Promesa de compraventa. Indemnización de perjuicios al promitente por venta de la cosa prometida. Responsabilidad extracontractual
Revista: Nº207, año LXVIII (En-Jun, 2000)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

COMENTARIO. La promesa de compraventa, como se sabe, no es entre nosotros un contrato que genere efectos reales, de forma que el promitente comprador no adquiere sobre la cosa prometida vender ningún derecho que impida a terceros adquirirla del promitente vendedor. Pero de allí a entender que sea un hecho lícito el vulnerar de ese modo el crédito del promitente comprador hay un mundo de diferencia. Una cosa es que el contrato sólo sea ley entre quienes lo convienen y otra que por ello sea permitido desentenderse del deber de ejecución asumido y del derecho generado en la contraparte para disponer sin ninguna consecuencia del bien que forma parte del interés envuelto en la negociación.

La cuestión es de común conocimiento en el derecho extranjero y forma parte del examen de los deberes que asumen las partes de cumplir de buena fe según el art. 1556, así como de las nociones de contratos en perjuicio de terceros (sobre la cual nuestro trabajo "El contrato en perjuicio de terceros", en esta revista, N° 175. 1984, págs. 101 y sgts.) y del fraude contractual (nos remitimos a nuestro trabajo, "*Fraus omnia corrumpit.* Notas sobre el fraude en el derecho civil", en *Rev. de Der. y Jurisp.*, t. 89, primera parte, págs. 73 y sgts.). Por nuestra parte, habíamos sostenido en alguna ocasión que ni el promitente vendedor puede vender la cosa prometida a un tercero, ni éste adquirirla a sabiendas de la existencia de la promesa, sin que ello tuviere consecuencias, porque si la venta pudiera no ser alcanzada en su validez ni en su eficacia, en razón de la falta de carácter real de la promesa, ello no libra a vendedor y comprador de las consecuencias que tiene el acto en fraude del crédito de que disponía el promitente comprador. Si el promitente vendedor sabe de la existencia de la promesa, desde que él es parte de la misma, no puede privar al promitente comprador del derecho de crédito que tiene para obtener la celebración de la compraventa, vendiendo la cosa a un tercero y dejando así ese crédito sin el interés económico que era su objeto. Por su parte el comprador que sabe que un tercero tiene aquel crédito no puede, sin más, interponerse, para privarle de éste a sabiendas que ello causará daño, y con desprecio del mismo. Nos habíamos guiado entonces por las enseñanzas del derecho comparado (J.F. Lusseau, "Des problèmes posés par la promesse unilatérale de vente inmobilière", *Rev. Trim. de Der. Civ.* 1977, págs. 483 y sgts.; R. Morel, "La violation d'une promesse. Etude de jurisprudence", en *Etudes Capitant,* págs. 541 y sgts. reimpresión, París 1977; Van Ryn y J. Limpens, "De la responsabilité du tiers complice de la violation d'un contrat", en *Rev. Critique de Jur.*, Bélgica, 1951, págs. 85 y sgts.; L. Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial,* t. 1, pág. 445, 5ª, edic. Madrid 1996; A. Gullón Ballesteros, "En torno a los llamados contratos en daño de tercero", en *Rev. del Der. Notarial,* Madrid, 1958, págs. 111 y sgts.). Pero no tuvimos éxito porque prevalecieron los criterios clásicos del efecto de la promesa.

Es con interés entonces que leemos la sentencia de la Excma. Corte de 26 de enero de 2000, pues en alguna medida se orienta en el sentido que se viene postulando.

Pudiera pensarse que nada hay en ella de novedoso: si el promitente vendedor vulnera la promesa y no cumple, el promitente comprador dispone de las facultades que le confiere el art. 1553, entre ellas la de exigir la reparación del daño sufrido, particularmente si la ejecución en especie del contrato no tiene sentido, al haberse enajenado la cosa que debía venderse. Pero la novedad está en que la cuestión no se ha situado en ese ámbito clásico contractual, sino en el extracontractual por hecho ilícito, allí donde llevó su acción la de-

Artículo: Comentarios de Jurisprudencia. 2. Promesa de compraventa. Indemnización de perjuicios al promitente por venta de la cosa prometida. Responsabilidad extracontractual
Revista: Nº207, año LXVIII (En-Jun, 2000)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

mandante. La sentencia de segunda instancia había rechazado la demanda indemnizatoria porque el ilícito denunciado no era extracontractual, sino propia de un incumplimienrto contractual y como entre nosotros no se admite el cúmulo u opción indemnizatoria (así, entre las más recientes, C. Suprema 18 agosto 1999, *Rev. de Der.* t. 96, sec.1ª. pág. 91), la demanda debía ser desestimada. La Corte Suprema sostiene que la sentencia así dictada no cumple con los requisitos del art. 179 Nº 4 del Cód. de Proc. Civil, al no exponer ni analizar los hechos en que se fundaba la demanda, antes de calificarlos como contractuales o extracontractuales, infringiéndose así aquella regla y dando lugar a casación formal de acuerdo al art. 768 N° 5 de la codificación procesal civil y procediendo de oficio, anuló la sentencia de segundo grado para dictar la de reemplazo que acogió la demanda.

Pues bien, para admitir la acción extracontractual, la Corte razona bajo la base que el ilícito demandado no radica en el incumplimiento mismo de la promesa, sino en el hecho de haber vendido el bien a un tercero. Este hecho es culpable, porque el vendedor no podía menos que representarse que él causaría daño al promitente comprador puesto que imposibilitaba la acción de cumplimiento y la adquisición del predio para unirlo al resto, ya en su dominio y que permitiera construir casas para sus cooperados. Además, se hacía justicia por mano propia, porque la explicación dada para su proceder estaba en que suponía que la cooperativa promitente compradora no podría a su vez cumplir. Ya en otra oportunidad, en una importante sentencia, poco comentada sin embargo, a propósito de un recurso de protección, la Corte Suprema había dispuesto que "los efectos de un contrato obligan a las partes en una plano de igualdad, según un principio general de derecho reconocido por el art. 1545 del Cód. Civil", de forma que "planteada una discrepancia entre los contratantes sólo cabe demandar ante el órgano competente para que éste sea, en un debido proceso, quien determine si hubo o no incumplimiento", sin que sea admisible el que una parte decida por sí y ante sí el incumplimiento y la consecuencia de terminar el contrato, porque ello vulnera la igualdad ante la ley que consagra la Constitución (Corte Suprema, 28 abril 1997, confirma C. Santiago 27 septiembre 1996, *Rev. de Der.* t. 84, sec. 5ª. pág. 146). Introduce una vez más el máximo tribunal, la argumentación civil bajo el prisma de los principios constitucionales, atribuyendo así y con razón nuevos alcances a las instituciones clásicas, como el principio obligatorio del contrato, al que confiere como contenido, además del comúnmente aceptado, el de la igualdad de las partes que impide a una situarse en un plan superior al de su contraparte, para decidir por sí solo la terminación del vínculo bajo pretexto de incumplimiento contrario. Esa misma idea es aplicable al caso que se comenta: el promitente vendedor suponía que la cooperativa promitente compradora no cumpliría y por ello decide, sin ninguna acción judicial previa, vender el inmueble que sería objeto de la futura compraventa. Y es esta acción la que es calificada de ilícito extracontractual. En el derecho comparado se conoce la cuestión de las acciones extracontractuales por lesión del crédito (por ej., A. Fernández Arévalo, *La lesión extracontractual del crédito,* Valencia 1996), de modo que la Corte Suprema en la sentencia referida no contiene sino principios admitidos.

No es posible atribuir a la Corte Suprema una voluntad de innovar permanente y por ello no creemos que sea posible dar a esta sentencia el carácter de decisión de principio. Lamentablemente nuestro máximo tribunal, como lo hemos manifestado otras veces, carece

Artículo: Comentarios de Jurisprudencia. 2. Promesa de compraventa. Indemnización de perjuicios al promitente por venta de la cosa prometida. Responsabilidad extracontractual
Revista: Nº207, año LXVIII (En-Jun, 2000)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

del sentido social que han de tener los fallos de un tribunal de casación, en el sentido de fijar con ellos principios, interpretaciones y normas jurisprudenciales y así como de improviso encontramos sentencias innovadoras como la presente, de pronto se vuelve atrás, como si sólo se tratase de un tribunal que decide casos aislados sin otra trascendencia. Pero nos parece que la sentencia, de perseverarse en los principios que parecen inspirarla, esto es el de proteger el crédito contra acciones ilícitas, puede servir de base a mayores innovaciones. Así, en la situación comentada se trataba de la acción dirigida en contra del promitente vendedor que defrauda a su contraparte; pero habría sido de interés que la acción se hubiese también dirigido contra el tercero adquirente, si éste sabía de la existencia de la promesa. Es en ese supuesto que debe darse más claramente la acción extracontractual por fraude a los derechos de terceros.

Por último, si la sentencia hubiera de tener el alcance que señalamos, también significaría un avance en la reducción que ha de tener alguna vez, entre nosotros, el rígido principio que excluye el cúmulo en materia de responsabilidad. Es verdad que la existencia de un contrato confiere una especialidad a la responsabilidad civil que no se da en el caso de delito o cuasidelito; pero ellas no han de impedir la ampliación de los casos en que es posible concebir una responsabilidad cuasidelictual o delictual entre contratantes, así como otras veces, tal cual lo revela el derecho comparado, se precisa extender la responsabilidad contractual a ámbitos en que puede entenderse que existan contratos implícitos y obligaciones de seguridad.