

# REVISTA DE DERECHO

**AÑO XVIII**

**ENERO - MARZO DE 1950**

**N.º 71**

**DIRECTOR: SR. ORLANDO TAPIA SUAREZ**

## **COMITE DIRECTIVO:**

**SRES.:**

**ROLANDO MERINO REYES**

**QUINTILIANO MONSALVE J.**

**JUAN BIANCHI BIANCHI**

**VICTOR VILLAVICENCIO G.**

**MARIO CERDA MEDINA**

**ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA - CONCEPCION**

**CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION**

**JULIA SANTA CRUZ viuda de OLIVARES y OTROS**  
**CON RICARDO AUGER B. y CLAUDIO SANDOVAL C.**

**JUICIO ORDINARIO**

**Apelación de sentencia definitiva**

**CONTRATO — CONTRATO DE PROMESA — PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO — REQUISITOS — TRADICION — SOLEMNIDADES — AUTORIZACION JUDICIAL PARA ENAJENAR — BIENES RAICES — PROMITENTE VENDEDOR — MENOR DE EDAD — PRECIO — PROMESA Y CONTRATO DE COMPRAVENTA — ESPECIFICACION — IDENTIDAD — INTERPRETACION DE LA LEY — ELEMENTO GRAMATICAL — SENTIDO NATURAL Y OBVIO — HISTORIA FIDEDIGNA DEL ESTABLECIMIENTO DE LA LEY — PROYECTO DE CODIGO CIVIL — COMISION REVISORA — CAPACIDAD JURIDICA — RELATIVAMENTE INCAPACES — PROMESA DE VENTA DE BIENES RAICES DE MENORES — FALTA DE AUTORIZACION JUDICIAL — NULIDAD RELATIVA — NULIDAD ABSOLUTA — NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO — CALIDAD O ESTADO DE LAS PERSONAS — QUIEN PUEDE ALEGAR LA NULIDAD RELATIVA — APELACION — EXPRESION DE AGRAVIOS — SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA — PAGO DE INTERESES — FALTA DE ESTIPULACION DE INTERESES — INTERESES LEGALES — CONTESTACION DE LA DEMANDA.**

**DOCTRINA.**—El N.º 4.º del artículo 1554 del Código Civil exige, como requisito del contrato de promesa o de la promesa de celebrar un contrato, “que 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 prescriben”.

De consiguiente, no puede aceptarse la tesis en orden a que el contrato de compraventa prometido adolecería de nulidad absoluta, por infracción del citado N.º 4.º del artículo 1554 del Código Civil, en razón de no haberse solicitado autorización judicial para enajenar el bien raíz objeto de dicho contrato, en virtud de

figurar como promitente vendedor un menor, si en el caso de que se trata el contrato prometido está especificado, toda vez que se refiere a la venta de un bien determinado por un precio convenido. En efecto, admitir que la promesa debe reunir los requisitos exigidos para llevar a cabo la referida compraventa, sería confundir o identificar aquella con el contrato mismo que se promete; hacer sinónimos los conceptos de especificación e identidad que son distintos, ya que, según el Diccionario de la Real Academia Española, "especificación" es "acción y efecto de especificar"; "especificar" es "explicar, declarar con individualidad una cosa"; e "identidad" significa "calidad de idéntico", adjetivo éste que importa tanto como decir que una cosa en substancia y accidentes es lo mismo que otra con que se la compara.

Refuerza lo expresado anteriormente, la historia fidedigna del establecimiento del artículo en cuestión, que en el Proyecto primitivo decía: "La promesa de celebrar un contrato, especificándolo en todas sus partes, es una obligación de hacer y está sujeta a lo dispuesto en el artículo precedente; a menos que el contrato sea de aquellos que se perfeccio-

nan por el solo consentimiento de los contratantes, en cuyo caso la promesa equivaldría al contrato mismo. La promesa de un contrato que las leyes declaran ineficaz, no tendrá valor alguno"; redacción que la Comisión Revisora no aceptó, dándosele la que actualmente tiene.

La promesa de venta que recae sobre bienes raíces de menores o de personas relativamente incapaces que no pueden enajenarlos sin autorización judicial, es perfectamente válida sin ella, porque si bien la venta de inmuebles de esas personas no es del todo eficaz mientras no se celebre con tal autorización, hay que tener en cuenta que, al exigir el artículo 1554 del Código Civil que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, se ha referido a que el contrato que se promete esté permitido por la ley y no sea contrario a las buenas costumbres, y la venta de esos bienes está expresamente permitida por ella.

La falta de autorización judicial para celebrar un contrato de promesa de venta sobre bienes raíces de menores, en ningún caso podría producir la nulidad absoluta del contrato, porque es un requisito que se refiere a la calidad de las personas y no a la natura-

## CONTRATO DE PROMESA

81

leza del acto, por lo que la infracción de ese requisito sólo podría constituir nulidad relativa, la cual puede ser alegada únicamente por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, razón por la que en la especie no pueden invocarla los demandados.

No es admisible la alegación de los apelantes, contenida en su escrito de expresión de agravios, en orden a que la sentencia de primera instancia no pudo dar lugar a la demanda en cuanto al pago de intereses por no haberse éstos indicado, en razón de que se entiende que tales intereses son los legales y que se deben desde la contestación de la demanda.

### **Sentencia de Primera Instancia**

Concepción, Septiembre diecisiete de mil novecientos cuarenta y ocho.

#### **Considerando:**

1.o) Que la tacha opuesta al testigo don Hugo Montriau a fojas 48, fundada en el N.º 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, no se encuentra acreditada, a juicio del Tribunal, pues el hecho de haber intervenido el nombrado como corredor

de comercio en la gestión de promesa de venta, suscribiendo, además, la escritura pública de fojas 2, como mandatario de las demandantes, no implica que tenga o pueda tener interés directo o indirecto en el pleito que le reste imparcialidad para declarar;

2.o) Que la demanda tiene por objeto obtener que don Ricardo Auger Berrios y don Claudio Sandoval Cisternas, paguen la multa pactada en la escritura pública de promesa de venta, de fecha 25 de Septiembre de 1947, que rola a fojas 2, y al efecto, para acreditar que las demandantes han cumplido por su parte lo convenido, se acompaña, a fojas 4, un certificado del Notario Público, don Teodosio Urrutia, de fecha 15 de Diciembre de 1947, en que se deja constancia que don Hugo Montriau ha estado en su oficina con fechas 13 y 15 del mismo mes, a objeto de dar cumplimiento a la promesa de compra-venta que, como mandatario de doña Julia Santa Cruz viuda de Olivares y otros, celebró con los señores Ricardo Auger Berrios y Claudio Sandoval Cisternas, por escritura pública otorgada ante él mismo, con fecha 25 de Septiembre del año indicado, y referente a la casa y sitio

ubicados en calle Barros Arana N.º 965-971, de esta ciudad, y le entregó para ello los documentos pertinentes que se indican; y a fojas 50, carta de fecha 10 de Diciembre de 1947, documento no objetado, donde don Hugo Montriau pone en conocimiento de los demandados que se ha mandado extender la escritura de compraventa, para su firma ante la Notaría de don Teodosio Urrutia;

3.o) Que según la cláusula primera del contrato de promesa de venta, de fecha 25 de Septiembre de 1947, el señor Montriau, con la representación que inviste, promete vender a los señores Auger y Sandoval, quienes prometen comprar por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones, la propiedad raíz perteneciente a los mandantes del primero nombrado, casa y sitio ubicados en esta ciudad, calle Barros Arana N.º 965 al 971, con los deslindes que se indican; y según la cláusula tercera, la escritura de compraventa deberá firmarse antes del 15 de Diciembre del año indicado, obligándose la parte que se desista de ello a pagar a la otra la suma de \$ 35.000.00, la cual se hará exigible por el solo transcurso del plazo y certificado que sea, por el Notario que autoriza esta

escritura, el hecho de no haberse presentado la respectiva parte al otorgamiento y firma, dejándose establecido en la cláusula séptima que los promitentes compradores se reservan el derecho de transpasar este convenio a otra persona, personas o institución en la forma que mejor les convenga, únicamente en el caso de que la Caja Bancaria de Pensiones tuviera cualquier dificultad o inconveniente para dar curso a la operación;

4.o) Que la parte demandada pide no se dé lugar a la demanda, primeramente porque la estipulación de "comprar por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones" importaba una condición suspensiva, y habiendo fallado esta condición, por no haber podido efectuarse el negocio por intermedio de dicha institución, la obligación contraída bajo ella ha desaparecido y el derecho a que debería dar origen se desvanece con todas sus consecuencias, lo que rechazan las demandantes expresando, que a lo que se comprometían los demandados era a comprar la propiedad antes del 15 de Diciembre de 1947, bien fuera por intermedio de la Caja mencionada o con el concurso de terceros, si ésta les negaba el dinero para la operación;



## CONTRATO DE PROMESA

83

5.o) Que se oponen a aceptar la tesis sustentada por los demandados, de encontrarse el contrato de promesa de compraventa supeditado a la condición suspensiva de que ésta se haría por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones, las siguientes circunstancias:

a) El plazo que se fijó para llevar a cabo la negociación, que era hasta el 15 de Diciembre de 1947, haciéndose exigible la obligación por el solo transcurso del plazo estipulado, y la certificación del caso, y obligándose a pagar la parte que se desistiera la suma de \$ 35.000.00 (cláusula tercera);

b) El derecho que se reservaban los promitentes compradores de transpasar el convenio a otra persona, personas o institución, en la forma que mejor les conveniga, únicamente en el caso de que la Caja tuviere dificultad o inconveniente para dar curso a la operación;

6.o) Que sobre el particular tiene perfecta aplicación la regla de hermenéutica legal contemplada en el artículo 1564 del Código Civil, que preceptúa que las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor

convenga al contrato en su totalidad;

7.o) Que, por otra parte, según la declaración de don Hugo Montriou, a fojas 48, la cláusula "por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones" sólo fué para facilitar la negociación, colocándola en la escritura de promesa; y el abogado, don Emilio Rioseco, que intervino como redactor de ella, declarando a fojas 46, expresa que no se discriminó acerca de si el contrato de promesa de venta estaba o no sujeto a la condición suspensiva de hacerse el negocio por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones;

8.o) Que, además, los demandados, no obstante que la Caja Bancaria de Pensiones no otorgó el préstamo solicitado por uno de ellos, don Claudio Sandoval Cisternas, según da constancia el documento que rola a fojas 10, reiteraron su intención de perseverar en el negocio, según lo manifiestan en su escrito de contestación de fojas 19; y según consta de fojas 47, don Ricardo Auger dirigió el telegrama que en dicha foja rola, de fecha 21 de Octubre de 1947, a doña Julia de Olivares, donde le expresa que "la compra de su propiedad de Barros Arana

se formalizará de acuerdo con la promesa de venta, de fecha 25 de Septiembre”;

9.o) Que piden, también, los demandados el rechazo de la demanda, por cuanto el contrato de promesa de venta adolece de vicios que están sancionados con nulidad absoluta, cuales son: a) que no se cuidó de pedir autorización judicial para ella, en cuanto a los derechos del menor, Carlos Olivares Santa Cruz; b) que el señor Montriou carecía de todo poder para pactar la promesa de venta;

10.o) Que con respecto a la letra a), agregan los demandados que no se ha cumplido con lo prescrito en el N.º 4.o del artículo 1554 del Código Civil, pues que en el presente caso debería faltar únicamente el otorgamiento de la escritura pública a que debe reducirse la venta como solemnidad que la ley prescribe, y su omisión está sancionada con nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 1682 del Código Civil, porque se trata de un requisito exigido en atención a la naturaleza del acto en sí y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan, en otras palabras, el contrato preliminar de

promesa debe estar tan claramente hecho en todo similar al prometido, y en la especie no consta que en la escritura de promesa se haya cuidado de pedir autorización judicial;

11.o) Que tratándose de bienes raíces, aplicado al caso de autos, la única solemnidad que prescribe la ley es el otorgamiento de escritura pública, según lo estatuye el artículo 1801 inciso 2.o del Código Civil diciendo que la venta de bienes raíces no se reputa perfecta mientras no se haya otorgado escritura pública, por lo que no es aceptable la tesis sustentada sobre este punto por los demandados, de formar parte de las solemnidades legales la autorización judicial para enajenar tratándose de incapaces;

12.o) Que, por otra parte, tampoco podría exigirse la autorización judicial en la escritura de promesa de compraventa, toda vez que, según, lo dispone el artículo 255 del Código Civil, la autorización judicial se requiere para enajenar bienes raíces, y lo que constituye la enajenación no es el contrato de que da fe la escritura pública respectiva, sino, en la especie, la tradición, modo de adquirir que se perfecciona con la

## CONTRATO DE PROMESA

85

inscripción del caso en el Conservador de Bienes Raíces;

13.o) Que en cuanto a la letra b), según se advierte en la escritura pública de mandato, de fecha 6 de Septiembre de 1947, que rola a fojas 17, doña Julia Santa Cruz viuda de Olivares, por sí, y como representante legal de su hijo menor Carlos Olivares Santa Cruz; doña Lucrecia Olivares Santa Cruz y doña Julia Olivares Santa Cruz, confieren poder a don Hugo Montriou Parada, entre otras facultades, para que enajene la casa y sitio que las otorgantes y el menor representado por doña Julia Santa Cruz de Olivares poseen en calle Barros Arana N.º 965-971 de la ciudad y departamento de Concepción, de manera que al suscribir la escritura pública de promesa de venta de fecha 25 de Septiembre de 1947, que corre a fojas 2, don Hugo Montriou no hacía más que poner en ejercicio sus facultades poderdatrias, y sin que fuera para esto obstáculo el que no se hubiera dicho expresamente que se le facultaba para suscribir la promesa de venta, ya que lógicamente tal facultad estaba sub-entendida, a fortiori, en las facultades más amplias, cuales eran la propia enajenación, y precisamente la

promesa de venta suscrita era el camino para llegar a ella;

14.o) Que, dando por sentado que no era condición del contrato que el negocio se hiciera por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones, como se ha visto en los considerandos quinto y siguientes, cabe rechazar la defensa de los demandados en orden a que el contrato prometido no pudo llevarse a efecto, no por hecho o culpa de ellos, sino por no haber podido ser cursada la operación en la Caja Bancaria de Pensiones, lo que, agregan, importa un caso fortuito o fuerza mayor que los libera de responsabilidad;

15.o) Que, al respecto, se opone a considerar que el hecho de que la Caja Bancaria de Pensiones no hubiera facilitado el préstamo de dinero a uno de los demandados pueda constituir las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, la cláusula séptima del contrato de promesa de venta en referencia, donde los demandados, previendo éste u otro entorpecimiento, se reservaron el derecho de transpasar este convenio a otra persona, personas o institución, en la forma que mejor les convenga, en el caso de que la Caja Bancaria de Pensiones tu-



viera cualquier dificultad o inconveniente para cursar la operación, de lo que resulta evidente que los demandados previeron esta contingencia;

16.o) Que los demandados alegan en su defensa que, según la letra del contrato de promesa tantas veces referido, la multa estipulada fué pactada solamente para el caso en que alguna de las partes se desistiera de la negociación y no para el caso en que ésta fuera a fallar por causas independientes de su voluntad, y según ellos no ha habido desistimiento de su parte, sino que la condición prevista falló, por lo que la multa pactada por vía de cláusula penal, no es exigible, alegaciones que corresponde desestimar con el mérito de lo expuesto en los considerandos 5.o y siguientes, pudiendo, agregarse, todavía, que la estipulación de que se haría exigible la multa por el solo transcurso del plazo y certificado notarial, no se hace fuego con la estipulación acordada de que la parte que se desistiera del negocio, caería, también, incurso en dicha pena, por lo que, según su sentido gramatical, la primera estipulación era sin perjuicio de la segunda;

17.o) Que la alegación de los demandados que se asila en que las demandantes no han cumplido el contrato de promesa, y de consiguiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil, que prescribe que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte o no se allana a cumplirlo, en la forma y tiempo debidos, se funda en que las demandantes no podían, sin infringir el contrato y el artículo 1545 del Código Civil, ante y sí y por sí, proceder a la venta de la propiedad sin respetarles el derecho pactado, y como han violado dicha cláusula deben ser sancionados en la forma que lo establece la primera disposición citada, pues en la cláusula séptima se deja establecido que los promitentes compradores se reservaban el derecho de traspasar este convenio a otra persona, personas o institución, en la forma que mejor les convenga, únicamente en el caso de que la Caja Bancaria de Pensiones tuviere cualquier dificultad o inconveniente para dar curso a la operación, la que se ha infringido al proceder las demandantes a vender la propiedad en cuestión; pero los demandados hacen olvido de

## CONTRATO DE PROMESA

87

la cláusula tercera que establece el plazo hasta el 15 de Diciembre de 1947 para firmar la escritura definitiva de compraventa, y como consta de la escritura pública que rola a fojas 11, la venta de la misma propiedad a don Carlos Giacaman se hizo el 5 de Marzo de 1948, cuando ya estaba extinguido el derecho de los demandados, habiéndose producido consecuentemente el estado de mora, antecedente que hace inaceptable su defensa;

18.o) Que los demandados, finalmente, fundamentan su oposición a la demanda expresando que el plazo para suscribir el contrato de compraventa vencía el 15 de Diciembre de 1947, hasta la medianoche, y como las partes no lo hicieron, este acto cayó en la sanción prevista en el artículo 49 del Código Civil, en virtud de estar expirado el plazo dentro del cual debió ser cumplido, y caducado, por lo mismo, el derecho correspondiente a las partes y, en consecuencia, el derecho de las demandantes para solicitar el cumplimiento de la promesa se ha extinguido;

19.o) Que, sobre el particular, cabe traer a colación que la presente demanda tiene por objeto

hacer efectiva la multa que se impusieron las partes para el caso de que, o por desistimiento, o por el solo transcurso del plazo, no suscribieran la escritura de compraventa antes del 15 de Diciembre de 1947; de consiguiente, es incongruente la defensa opuesta por los demandados, porque lo que se persigue en la demanda es el objetivo indicado en un principio, como consecuencia de no haberse cumplido con la finalidad de la promesa de compraventa, habiendo vencido el plazo para suscribir la escritura pública definitiva.

Y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 255, 1551, 1552, 1554, 1564, 1698, 1801 inciso 2.o del Código Civil y 144, 170, 254 y 358 N.o 6 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

1.o) Que no ha lugar a la tacha opuesta al testigo don Hugo Montriou Parada;

2.o) Que ha lugar a la demanda de fojas 5, en todas sus partes, con costas.

Anótese y reemplácese el papel.

T. Chávez Ch.

Dictada por el señor Secretario titular, don Tomás Chávez Chá-

vez, subrogando legalmente.—  
Raúl Cordero. Secretario Subro-  
gante.

### **Sentencia de Segunda Instancia**

Concepción, cuatro de Abril de  
mil novecientos cuarenta y nueve.

#### **Vistos:**

Eliminando en la letra b) del  
considerando 5.o de la sentencia  
de primera instancia, entre las pa-  
labras "derecho" y "que" la pre-  
posición "de"; eliminando, asimis-  
mo los considerandos 8.o, 12.o y  
17.o y las citas de los artículos  
1552 del Código Civil y 254 del  
Código de Procedimiento Civil;  
intercalando en el aludido consi-  
derando 5.o, letra b), entre los  
vocablos "de" y "la" el pronom-  
bre relativo "que"; en el 15.o, en-  
tre el sustantivo "caso" y el pro-  
nombre relativo "que" la preposi-  
ción "de"; substituyendo en el 9.o,  
el verbo "pide" por "piden", y en  
el 13.o la frase final que dice: "y  
precisamente", etc., por la si-  
guiente: "en razón de que quien  
tiene facultad para vender, con  
mayor motivo está facultado pa-  
ra prometer la venta"; concretan-  
do al N.o 1.o la referencia que se  
hace del artículo 1551 del Código

Civil y teniendo, además, en con-  
sideración:

1.o) Que a lo expresado en los  
considerandos 5.o, 6.o y 7.o del  
fallo en alzada, cabe agregar to-  
davía que, según consta de la co-  
pia del telegrama que corre a fo-  
jas 47, dirigido por el demandado  
don Ricardo Auger a la deman-  
dante doña Julia Santa Cruz viu-  
da de Olivares, el 21 de Octubre  
de 1947, vale decir, después que  
la Caja Bancaria de Pensiones re-  
chazó la solicitud del demandado  
don Claudio Sandoval (documen-  
to protocolizado en la Notaría de  
don Teodosio Urrutia de este de-  
partamento, que corre a fojas 10),  
el señor Auger insistió en que el  
contrato de promesa de venta se  
realizaría, de lo cual se sigue que  
no fué condición de tal contrato  
que la operación prometida se lle-  
vara a efecto por intermedio de  
la Caja Bancaria de Pensiones;

2.o) Que en cuanto a la tesis  
de los demandados, en orden a  
que el contrato de compraventa  
prometido adolecería de nulidad  
absoluta, por infracción del N.o  
4.o del artículo 1554 del Código  
Civil, ya que no se solicitó auto-  
rización judicial para enajenar el  
bien raíz objeto de dicho contrato,  
en virtud de figurar como promi-  
tente vendedor el menor don Car-

## CONTRATO DE PROMESA

89

los Olivares Santa Cruz, tampoco es admisible, de acuerdo con las razones que se expresan a continuación;

3.o) Que, en efecto, el N.o 4.o del artículo 1554 del Código Civil exige como requisito "que 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 prescriben", y, en el caso de que se trata, el contrato prometido está especificado, toda vez que se trata del de venta de un bien determinado por un precio convenido, y admitir que la promesa debe reunir los requisitos exigidos para llevar a efecto la referida compraventa sería confundir o identificar aquélla con el contrato mismo que se promete, hacer sinónimos los conceptos de especificación e identidad que son distintos, ya que, según el Diccionario de la Real Academia Española, especificación "es acción y efecto de especificar", especificar "es explicar, declarar con individualidad una cosa", e identidad significa "calidad de idéntico", adjetivo éste que importa tanto como decir de una cosa que en substancia y accidentes es lo mismo que otra con que se compara;

4.o) Que refuerza lo que se acaba de exponer, la historia fidedigna del establecimiento del artículo que se estudia, que en el Proyecto primitivo decía: "La promesa de celebrar un contrato, especificándolo en todas sus partes, es una obligación de hacer, y está sujeta a lo dispuesto en el artículo precedente; a menos que el contrato sea de aquellos que se perfeccionan por el solo consentimiento de los contratantes, en cuyo caso la promesa equivaldría al contrato mismo. La promesa de un contrato que las leyes declaran ineficaz, no tendrá valor alguno", redacción que la Comisión Revisora no aceptó, dándosele la que actualmente tiene;

5.o) Que todavía puede agregarse, que la promesa de venta que recae sobre bienes de menores o de personas relativamente incapaces que no pueden enajenarlos sin autorización judicial, es perfectamente válida sin ella, porque si bien la venta de los bienes de esas personas no es del todo eficaz mientras no se celebre con tal autorización, hay que tener en cuenta que, al exigir el artículo 1554 del Código Civil citado que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, se ha referido a



que el contrato que se promete esté permitido por la ley y no sea contrario a las buenas costumbres, y la venta de esos bienes está expresamente permitida por ella;

6.o) Que, en todo caso, la falta de autorización judicial no produciría nulidad absoluta del contrato, porque es un requisito que se refiere a la calidad de las personas y no a la naturaleza del acto, por lo que la infracción de ese requisito sólo podría constituir nulidad relativa, la cual puede ser alegada únicamente por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, razón en cuya virtud no pueden invocarla los demandados;

7.o) Que no es procedente la alegación de los demandados que se funda en el incumplimiento del contrato de promesa de venta por parte de los demandantes, a cuyo efecto invocan la disposición que se contiene en el artículo 1552 del Código Civil y la cláusula séptima de ese contrato, que textualmente reza: "Los promitentes compradores se reservan el derecho de traspasar este convenio a otra persona, personas o institución, en la forma que mejor les convenga, únicamente en el caso que la Caja Bancaria de Pensiones tuviere cualquier dificultad o

inconveniente para dar curso a la operación", porque los señores Auger y Sandoval no usaron de ese derecho dentro del plazo estipulado, que vencía el 15 de Diciembre de 1947 y los demandantes vendieron el bien raíz objeto del contrato de promesa, a don Carlos Giacaman, el 5 de Marzo del año pasado, según consta de la copia de la escritura pública que corre a fojas 11, o sea, cuando ya había transcurrido con exceso dicho plazo;

8.o) Que corresponde analizar la prueba producida por las partes, que no ha sido estudiada en el fallo de primera instancia y que consiste en las posiciones absueltas a fojas 42 por el demandado don Ricardo Auger, a fojas 42 vuelta por el demandado don Claudio Sandoval, en la declaración del testigo don Rosamel Arana, que depone a fojas 55, quien acompañó los documentos privados de fojas 56 y 57, que fueron objetados a fojas 76, en los instrumentos privados de fojas 62, 63, 68 y 69, probanzas todas producidas por los demandantes, en el certificado notarial de fojas 31 y en la declaración del testigo don Walter Lebus, que depone a fojas 61, prueba esta última rendida por los demandados;

## CONTRATO DE PROMESA

91

9.o) Que en cuanto a las posiciones absueltas por los demandados, no allegan nuevos antecedentes de prueba, en virtud de que los confesantes niegan los hechos afirmados en los pliegos de fojas 40 y 41;

10.o) Que en lo que respecta al testigo Rosamel Araneda, al contestar los puntos 1.o, 3.o y 4.o de la minuta de prueba contenida en el primer otrosí del libelo de fojas 35, asevera que hizo una oferta a la demandante señora Santa Cruz por la propiedad que fué objeto del contrato de promesa de venta, ascendente a \$ 900.000, el 26 de Agosto de 1947, y en el mes de Octubre del mismo año, oferta que fué rechazada, porque la nombrada señora Santa Cruz tenía compromiso pendiente con el demandado señor Auger, y este testimonio corrobora lo expresado ya en los considerandos 5.o, 6.o y 7.o del fallo en alzada;

11.o) Que en lo que hace a los instrumentos privados que corren a fojas 68 y 69, idénticos a los agregados a fojas 62 y 63, carecen de valor, porque los de fojas 62 y 68 se refieren sólo a una consulta que la señora Santa Cruz hace al testigo don Hugo Monttroy, y los de fojas 63 y 69 ema-

nan de este último, y contienen la respuesta a dicha consulta;

12.o) Que el certificado expedido a fojas 31 por el Notario de este departamento don Teodosio Urrutia, en el que se deja constancia que la escritura de compraventa prometida no se había otorgado hasta el 23 de Abril del año pasado, no es un antecedente probatorio que justifique la defensa de los demandados, en virtud de lo que el mismo funcionario expresa en el certificado de fojas 4, que ya fué analizado en el fallo de primera instancia;

13.o) Que relativamente a la declaración del testigo don Walter Lebus, que asevera ser Gerente de la Caja Bancaria de Pensiones, institución ante la cual, en Agosto de 1947, los demandados presentaron sendas solicitudes para obtener préstamos hipotecarios a largo plazo, con el objeto de adquirir propiedades en Concepción, y que sólo fué aceptada la del señor Auger, siendo rechazada la del señor Sandoval, no tiene ninguna significación probatoria, por cuanto la compra del predio por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones no era condición del contrato de promesa, como ya se ha dicho; y

14.o) Que, finalmente, la alegación de los apelantes que se contiene en la expresión de agravios de fojas 94, en orden a que la sentencia de primera instancia no pudo dar lugar a la demanda en cuanto al pago de intereses por no haberse éstos indicado, no es admisible, en razón de que se entiende que tales intereses son los legales y que se deben desde la contestación de la demanda.

Por estos fundamentos, y de acuerdo, además, con lo que disponen los artículos 1682 inciso final y 1684 del Código Civil, 160, 342 N.o 2.o y 384 del Código de Procedimiento Civil, se confirma, con costas del recurso, en la parte apelada, la sentencia de fecha diez y siete de Septiembre del año pasado, escrita a fojas 80.

**VOTO ESPECIAL.**—Se hace constar que el señor Ministro don Emilio Poblete P., concurre a esta sentencia previa eliminación de los fundamentos 5.o, 6.o y 15.o del fallo del Juzgado, razón por la cual no acepta las referencias que a los dos primeros se hace en el primer considerando del presente fallo.

Tiene además presente:

La simple lectura del contrato de promesa de venta permite cer-

ciorarse de que en él las partes no subordinaron expresamente la convención a ningún acontecimiento futuro, que pudiera o no suceder.

La expresión, "por intermedio de la Caja Bancaria de Pensiones", que se lee en la cláusula primera de ese contrato, es una mera frase explicativa, y tampoco puede deducirse del texto de esa convención que ella sea tácitamente condicional, porque nada hay en sus estipulaciones que autorice tal interpretación.

Más todavía, en la cláusula séptima, los promitentes compradores se reservaron el derecho de traspasar el convenio a otra persona, en el evento de que la Caja Bancaria de Pensiones tuviera cualquier dificultad o inconveniente para cursar la operación de compraventa. Esta prevención concluye definitivamente por demostrar que no fué la intención de los contratantes hacer depender el contrato prometido de la condición suspensiva, en que la defensa de los demandados se ampara.

Estas mismas razones conducen a la conclusión de la inadmisibilidad de la excusa del caso fortuito o fuerza mayor, de que también hace abundamiento la defensa de

## CONTRATO DE PROMESA

93

Auger y Sandoval, porque fué previsto el evento de que la Caja Bancaria de Pensiones no autorizara la compraventa, y, por definición, es fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir (Artículo 45 del Código Civil).

Anótese y devuélvase.

Reemplácese el papel antes de notificar.

Redacción del señor Ministro Peña.

Emilio Poblete P. — Rolando Peña L. — Tomás Sepúlveda Z.

Pronunciada por la Ilustrísima Corte, integrada por los Ministros en propiedad, señores Emilio Poblete Poblete y Rolando Peña López y Abogado integrante, don Tomás Sepúlveda Zúñiga. Domingo Martínez, Secretario.