



Compra de casa del expresidente

Expertos afirman que familia Allende podría demandar por incumplimiento de contrato

Ministerio de Bienes Nacionales aún no define fórmula para poner fin al contrato de compraventa.

Por Benjamín Celedón y Nicolle Peña

Treinta días desde que se aprobara la compraventa de la casa del expresidente Salvador Allende tenía la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales RM para inscribir el inmueble a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces. Así lo estipula la cláusula décimoprimer del contrato de compraventa que se encuentra en la 50ª notaría de Santiago.

Ayer se cumplieron 30 días hábiles desde que se firmó dicho contrato. Sin embargo, distintas interpretaciones jurídicas abren dudas sobre las acciones que pueden seguir las partes en caso de que no se llegue a un acuerdo sobre cómo proseguir.

Por regla general, explica el académico de Derecho Civil UC, Enrique Alcalde, "el plazo para exigir el cumplimiento de una obligación (en este caso la celebración de la compraventa prometida) es de cinco años contados desde que ella se hizo exigible".

Eso significa que la parte que "cumplió o está llana a cumplir puede exigir el cumplimiento forzado de la promesa" o "la resolución del contrato", en ambos casos con indemnización de perjuicios. Sin embargo, advierte, hay detalles del contrato que pueden hacer variar esa regla.

Eso es lo que afirman desde Bienes Nacionales. Consultados al respecto, desde el ministerio sostienen que el plazo de 30 días hábiles para la inscripción del inmueble "se contabiliza a partir de la total tramitación del decreto aprobatorio de la escritura. Como es de público conocimiento, este decreto no se ha dictado, por lo tanto, no se ha iniciado el cómputo de dicho plazo".

Darío De la Vega, abogado de BCP



Abogados, dice que ya existe la posibilidad de que ambos contratantes "demanden la resolución del contrato, o bien, el cumplimiento forzado del contrato, con indemnización de perjuicios".

El experto en derecho civil argumenta que "por el solo hecho de la suscripción de la compraventa ya se radican en ambas partes los derechos y las acciones que nacen del contrato, esto es, exigir el precio y la entrega".

En este contexto, incluso un solo miembro de la comunidad podría eventualmente exigir el cumplimiento del contrato, aunque sería más difícil el trámite judicial. "Siempre en los contratos bilaterales como la compraventa está incorporada la condición de terminarse el contrato por no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, en ese sentido, el contratante que ha cumplido puede solicitar la resolución del contrato, o bien, el cumplimiento forzado del mismo, con indemnización de perjuicios. Estas acciones prescriben en un plazo de cinco años desde que se hace exigible la obligación", agrega De la Vega.

La única forma de que el contrato muera, complementa, es que las partes pacten una resciliación o se pida su resolución por un tribunal.

Inscripción forzosa

El abogado Cristián Riego explica que "se podría demandar el cumplimiento forzado" del contrato, pese a que considera que "ninguna de las partes pretende



hacer eso". "Cuando no cumplen el contrato, se puede pedir al juez que fuerce el cumplimiento. Por ejemplo, por la vía del embargo de bienes o la inscripción forzosa de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces", explica el jurista, aunque le resta importancia a los 30 días hábiles: "Hay una especie de voluntad, pero si se demora más no pasa nada".

Cristián Riego, abogado

El abogado Vicente Portales, árbitro del Centro de Arbitraje y Mediación (CAM) y magister en Derecho en Cambridge, califica este caso como algo "peculiar". Explica que, ante la falta de aprobación de Bienes Nacionales al acto de compraventa, "la obligación de inscribir al conservador nunca llegó a existir, y como esa obligación deja de existir", el cheque retenido en la notaría volvería al dominio del Estado. Eso sí, enfatiza en el artículo décimo primero del documento: "Suscrito el contrato de compraventa, este deberá ser aprobado mediante el acto administrativo correspondiente".

Bajo su análisis, al decir "deberá ser" se convierte en "una obligación del Fisco",

por lo cual "la familia Allende, podría reclamar el incumplimiento de la parte compradora".

¿Resciliación?

Pese a la polémica que tiene en cuestionamiento a la senadora Isabel Allende y la ministra Maya Fernández -dada su imposibilidad de celebrar contratos con el Estado-, el ministerio de Bienes Nacionales aún no resuelve el mecanismo para retrotraer las obligaciones del contrato. Desde la cartera señalaron que "se está llevando adelante el proceso para formalizar el desistimiento de ambas partes, de tal manera de arribar a la mejor fórmula de cierre formal".

Pese a que en enero el gobierno anunció que llevaría adelante un proceso de resciliación, Bienes Nacionales estaría analizando otras opciones dado el riesgo que se ha advertido incluso al interior de la cartera que podría significar la resciliación. "El problema en particular con la compraventa de la casa del Presidente Allende, añade, es que la resciliación también supone una convención, ambas partes deben firmar por escritura pública la referida resciliación, lo que también a mi juicio pugnaría con lo dispuesto en el artículo 37 bis de la Constitución en cuanto a que el constituyente genéricamente ha prohibido a los Ministros los contratos con el Estado, siendo la resciliación un tipo de convención, solo que en este caso para extinguir una obligación", explica De la Vega.