

# Compraventa sujeta a condiciones suspensivas: firma, período intermedio y cierre

**"... Es común en la práctica jurídica actual en materia de fusiones y adquisiciones que las partes firmen un contrato de compraventa cuya plena exigibilidad depende del cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas (...) Cabe entonces preguntarse cómo encaja esta estructura en las categorías clásicas del derecho civil chileno..."**

Miércoles, 30 de diciembre de 2015 a las 10:36

**Jorge Ugarte Vial**



Es común en la práctica jurídica actual en materia de fusiones y adquisiciones que las partes firmen un contrato de compraventa cuya plena exigibilidad depende del cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas (*conditions precedent*, según su denominación anglosajona). Así, por ejemplo, es habitual que las partes firmen un contrato de compraventa de acciones o derechos sociales sujeto a que el vendedor obtenga un permiso necesario para desarrollar un proyecto u obtenga la inscripción a su nombre de determinadas concesiones mineras o bienes raíces, o sujeto a que el comprador reciba financiamiento suficiente para el pago del precio.

Asimismo, las partes suelen regular que durante la etapa intermedia, es decir, con posterioridad a la firma del contrato y mientras las condiciones se encuentren pendientes de cumplimiento, el vendedor deba administrar la sociedad y conducir el negocio dentro del giro ordinario y conforme a las limitaciones estipuladas. Luego, una vez cumplidas las condiciones suspensivas, las partes tienen derecho a exigir, respectivamente, el pago del precio y la tradición de los títulos representativos de las acciones o derechos sociales de la compañía adquirida o fusionada. Para tales

efectos, ambas partes suelen reunirse en un acto que comúnmente se denomina "cierre", en que constatan el cumplimiento de las condiciones suspensivas y, en su caso, efectúan la tradición de los títulos y el pago del precio.

Cabe entonces preguntarse cómo encaja esta estructura en las categorías clásicas del derecho civil chileno.

Para empezar, debe aclararse que, tal como se estructura generalmente este tipo de transacciones en la práctica, el contrato firmado por las partes no es una promesa de venta, sino una compraventa definitiva sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas. Si se tratara de una promesa, entonces sería necesaria la firma posterior de un contrato de compraventa definitivo; pero por lo general ello no es necesario, pues al firmar el contrato de compraventa las partes ya han expresado su voluntad de manera definitiva, sólo que todavía es necesario que se cumplan las condiciones estipuladas para que tengan derecho a exigirse recíprocamente la tradición y el precio.

En este sentido, Planiol decía que habiendo consentimiento de ambas partes en la compraventa, no hay una promesa, sino un contrato completo y perfecto que produce efectos de inmediato, lo que en este caso debe entenderse sin perjuicio de la necesidad de que se cumplan las condiciones acordadas (Planiol, "Traite Élémentaire de Droit Civil", Tomo II, N° 1400).

Firmado el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas surge un período intermedio en que el comprador y el vendedor pasan a ser deudores condicionales de sus respectivas obligaciones y acreedores condicionales de las obligaciones del otro. Como decíamos, las partes suelen regular de manera expresa que durante este período intermedio el vendedor deberá administrar la sociedad y conducir el negocio conforme a las limitaciones convenidas, las que en general tienden a asegurar que, al adquirir las acciones, el comprador reciba la sociedad funcionando en forma normal, básicamente de la misma manera en que se la había presentado el vendedor durante la etapa de negociación previa, y según lo reflejado en los documentos legales, financieros y contables entregados previamente por el vendedor.

Pensamos que durante este período intermedio el comprador, en su calidad de acreedor condicional, e incluso si nada se hubiera dicho en el contrato, tendría derecho a pedir al juez la dictación de medidas conservativas bajo el artículo 1078 del Código Civil a fin de garantizar que, una vez cumplidas las condiciones suspensivas, pueda ejercer sus derechos en la forma prevista. Así, por ejemplo, si el

comprador temiera fundadamente que el vendedor planea incumplir el contrato y vender las acciones o derechos sociales o incluso un activo clave de la compañía a un tercero, podría solicitar al juez la dictación de una medida consistente en la prohibición de ejecutar actos y celebrar contratos respecto de los activos en cuestión.

Adicionalmente, bajo el artículo 1490 del Código Civil, si el vendedor enajena las acciones o derechos sociales o si los grava con algún derecho real a favor de terceros, estimamos que el comprador, nuevamente en su calidad de acreedor condicional, tendría derecho a reivindicar las acciones o derechos sociales del tercero adquirente de mala fe (es decir, que conoce o ha debido conocer el contrato de compraventa), una vez que se hayan satisfecho las condiciones suspensivas.

Al cumplirse las condiciones, el contrato de compraventa se hace exigible: es decir, las partes adquieren derecho a requerir su cumplimiento, en particular, la tradición de los títulos y el pago del precio, respectivamente. Para ello, no es necesario que firmen un nuevo contrato de compraventa en calidad de definitivo, sino simplemente que constaten el cumplimiento de las condiciones suspensivas y que cumplan con su obligación de hacer la tradición de las acciones o derechos sociales y de pagar el precio, lo que, como decíamos, tiene lugar usualmente en el acto de cierre.

En síntesis, firmado el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas, existe título; una vez cumplidas dichas condiciones, las obligaciones esenciales objeto del contrato (el pago del precio y la tradición de las acciones o derechos sociales) se hacen exigibles; y efectuada la tradición de las acciones o derechos sociales, existe modo de adquirir y por tanto transferencia de dominio.

Finalmente, hacemos notar que habiéndose firmado un contrato de compraventa en forma previa, somos de la opinión de que la firma de los traspasos de acciones cuya entrega se produce generalmente en el acto de cierre no constituye en rigor la celebración de un contrato de compraventa, sino simplemente la firma de un documento que facilita a la sociedad la inscripción de las acciones vendidas a nombre del comprador.

*\* Jorge Ugarte Vial es profesor de Derecho UC y abogado del estudio Carey.*