

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA
JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA
2022-2024

Iñigo de la Maza Gazmuri (Director)
Constanza Inostroza Pereira y David Ovalle Lorenzo (Coordinadores)

ACADEMIA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DIEGO PORTALES
2024

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
I. Universo de sentencias: panorama del año 2022 a 2024	4
II. Elementos del contrato de compraventa.....	4
a) Elemento común de los contratos: el consentimiento de las partes	5
b) Del objeto de la prestación	9
c) Del precio	11
III. Obligaciones del vendedor	16
a) Obligación de entregar la cosa vendida.....	16
b) Obligación de saneamiento.....	21
IV. Obligaciones del comprador.....	23
Conclusiones	33
Jurisprudencia utilizada.....	34

El presente informe fue elaborado por los miembros del proyecto “La compraventa ante la Corte Suprema” de la Academia de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad Diego Portales.

Sus integrantes son los siguientes:

Ángeles Franco Allen

Augusto Valdivieso Navarrete

Bárbara O’Kuinghttons Arwen

Benjamín Espinoza Retamales

Camila Castro Larenas

Catalina Cristi Gómez

Cristóbal Corbalán Tueve

Felipe Bouey Cordero

Isidora Valdovinos Meza

Savka Marinovic Santibáñez

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como objetivo ofrecer una visión comprensiva de la jurisprudencia de la Corte Suprema en relación con el contrato de compraventa durante los años 2022, 2023 y 2024.

Como es bien sabido, el contrato de compraventa es uno de los contratos más relevantes –si acaso no es el más relevante– de nuestro ordenamiento. Es por esta razón que ha sido objeto de diversas interpretaciones y aplicaciones por parte del máximo tribunal del país, lo que ha generado un conjunto significativo de sentencias.

Si bien este contrato es regulado fundamentalmente por nuestro Código Civil (en adelante, “CC”), lo cierto es que también se ve complementado por distintas normas del Código de Comercio (C. Com.) y la Convención de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercaderías. Con todo, en su mayoría, las sentencias que abarcan el presente trabajo se refirieron a la regulación del CC.

En este informe, se recopilan y analizan las principales sentencias dictadas por la Corte Suprema en el periodo mencionado, con la finalidad de proporcionar una referencia clara y accesible sobre la evolución y las tendencias observadas en las decisiones judiciales relativas a esta figura contractual. Se pretende así poner de manifiesto la forma en que la Corte ha abordado las distintas controversias surgidas en torno al contrato de compraventa, las interpretaciones que ha adoptado respecto a las disposiciones legales aplicables y los criterios que ha seguido para resolver los conflictos entre las partes involucradas.

Desde ya, es importante destacar que el enfoque de este trabajo es puramente descriptivo, limitándose a exponer los hechos y los razonamientos judiciales sin emitir juicios de valor ni interpretaciones jurídicas propias. El objetivo principal es otorgar una herramienta útil para los distintos operadores del derecho, así como para cualquier persona interesada en el estudio de la jurisprudencia chilena en materia de compraventa. A través de este análisis, se busca contribuir al entendimiento y la claridad sobre cómo la Corte Suprema ha venido resolviendo los casos relacionados con este tipo de contrato, ofreciendo un panorama ordenado de las decisiones más relevantes en los últimos tres años.

I. Universo de sentencias: panorama del año 2022 a 2024

Durante el período que comprende este informe, la Corte Suprema emitió un total de 54 sentencias referidas al contrato de compraventa. De estas, 27 fueron dictadas durante el año 2022; 26 durante el 2023; y 1 durante el presente año.

La recopilación ha sido el resultado de una labor de investigación llevada a cabo por los integrantes del grupo “La compraventa ante la Corte Suprema” quienes consultaron diversas plataformas de búsqueda jurisprudencial: Vlex, MicroJuris y la Base de datos del Poder Judicial.

La búsqueda y filtros posteriores han permitido delimitar el conjunto de sentencias antes señaladas (54), de las cuales 25 fueron excluidas dado que trataban de fallos centrados netamente en cuestiones procesales, tales como inadmisibilidad por falta de cumplimiento de requisitos formales o la manifiesta tal de fundamento del recurso de casación, los cuales no guardan relación directa con este trabajo. Contando entonces con un conjunto de 29 sentencias para un desarrollo pormenorizado y pedagógico de este informe, abarcando el período que va desde el 4 de enero de 2022 hasta el 29 de abril de 2024.

La selección de las sentencias a utilizar se ha llevado en base a un filtro con dos criterios principales: en primer lugar, la relevancia y profundidad con que cada fallo aborda la temática en cuestión, garantizando que los casos analizados aporten un valor al entendimiento del tema; y, en segundo lugar, se ha priorizado aquellas sentencias que resuelven sobre el fondo del asunto, es decir, que abordan el conflicto jurídico por sobre cuestiones meramente formales relativas a la forma en que se presentó la casación.

Pues bien, del análisis de las sentencias revisadas, es posible identificar como un elemento preponderante en las decisiones judiciales la cuestión del *incumplimiento* de alguna de las obligaciones de las partes, sean aquellas que ingresan naturalmente al contrato (art. 1824 CC) o, bien, aquellas que las mismas partes añaden a él. Sin embargo, antes de entrar en dicha materia, se analizarán algunos fallos relativos a la estructura del contrato.

El trabajo se estructura en tres capítulos: elementos del contrato de compraventa (II); obligaciones del vendedor (III) y obligaciones del comprador (IV).

II. Elementos del contrato de compraventa

La compraventa, como cualquier contrato, está constituida por elementos esenciales para su validez y eficacia. Estos elementos son: la cosa y el precio.

Adicionalmente, y aun cuando es un requisito de todo acto jurídico, la doctrina suele añadir el consentimiento de las partes. Todos estos elementos deben estar presentes de manera inequívoca para que el contrato produzca los efectos jurídicos deseados y no degeneren en un contrato distinto (art. 1444 CC). La correcta configuración de los elementos ha sido confirmada y reiterada en varias ocasiones a través de sentencias dictadas por la Corte Suprema.

Al considerar estos elementos es posible advertir un conjunto de doce sentencias, las cuales se pasan a estudiar en los siguientes términos: en una primera instancia se revisará el consentimiento como elemento común a todos los contratos (a); luego se revisarán los elementos específicos de la compraventa, la cosa (b) y el precio (c).

a) Elemento común de los contratos: el consentimiento de las partes¹

El consentimiento de las partes es un requisito de todo contrato (art. 1445 CC). La falta de este conlleva una causal de nulidad absoluta (e, incluso, inexistencia) o, en los casos en que sí hay voluntad, pero esta se encuentra viciada, una causal de nulidad relativa (salvo, como se sabe, los supuestos de error obstáculo).

Acaso un primer lugar en donde se debe observar el consentimiento está en los casos relacionados a la incapacidad de las partes. Acá, como resulta conocido, la regla general es la capacidad de las personas (art. 1446 CC), no obstante, en ciertos supuestos la ley declara que ciertos individuos son incapaces (art. 1447 CC), diferenciando entre la incapacidad absoluta de la relativa. En el primer grupo se encuentran los dementes, impúberes y los sordos y sordomudos que no pueden darse a entender claramente; mientras que en el segundo grupo se incluyen a los menores adultos y a los disipadores sujetos a decreto de interdicción.

Pues bien, es del caso que el 3 de mayo de 2023² se presentó ante la Corte Suprema una demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa de inmueble con usufructo vitalicio, el cual habría sido suscrito por la madre del demandante con su hermano. En el escrito, se alega que a la fecha de la venta la vendedora tenía una incapacidad mental por padecer de trastorno bipolar, no obstante aún no se había declarado su interdicción por demencia.

Si bien, en instancia se había rechazado la demanda en atención a que la vendedora fue declarada interdicta siete años después de la celebración del contrato, la Corte resolvió dictar sentencia de reemplazo, haciendo hincapié en que, para declarar la nulidad de un acto por demencia, esta debe considerarse al momento de la

¹ Respecto a este requisito fue posible encontrar cuatro sentencias. Se trata de los siguientes fallos: STC ROL N° 153474-2023; STC ROL N° 39639-2021; STC ROL N° 149134-2020; STC ROL N° 8243-2022

² Rudolff Vega Francisco Javier con Vega Sonntag Beatriz Isabel (2023). En el mismo sentido: STC ROL N° 153474-2023

celebración del contrato, no siendo la interdicción un elemento que constituya la incapacidad, sino nada más un medio de acreditarla:

“3) Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1445 del Código Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario, entre otros presupuestos, que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. Acorde a lo preceptuado en el artículo 1446 del mismo Código, toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces y, según lo normado en el artículo 1447 de dicho ordenamiento, son absolutamente incapaces, sus actos no producen ni aun obligaciones naturales, y no admiten caución.

A su turno, el inciso segundo del artículo 465 del Código Civil, ubicado en el Título XXV que trata de “Reglas Especiales relativas a la curaduría del demente”, dispone que los actos y contratos ejecutados sin previa interdicción, serán válidos; a menos de probarse que el que los ejecutó o celebró estaba entonces demente”.

Sobre esta materia, don Luis Claro Solar expone: No puede caber duda alguna respecto a que **si en el momento mismo de la ejecución o celebración del acto o contrato se halla demente el que lo ejecutó o celebró, el acto o contrato es nulo de nulidad absoluta por la demencia en que se encuentra**, pero la prueba de la demencia en ese mismo momento es sumamente difícil de establecer directamente, y en la generalidad de los casos ella resultará de presunciones graves, precisas y concordantes, que hará al juez en vista de los hechos que el demandante acredite en juicio de nulidad del acto o contrato. **La ley no dice que debe probarse que el que lo ejecutó o celebró estaba demente en el momento mismo de la ejecución o celebración, sino que debe probar que estaba entonces demente, en otros términos, si el estado de demencia era habitual a la época de la ejecución o celebración del acto o contrato; entonces, en aquel tiempo.** (Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, tomo V, De las personas, Ed. Jurídica de Chile, pág. 146).

4) Que, a más de los hechos determinados en la sentencia de primera instancia, que se describen en el motivo undécimo, la prueba rendida en autos, permiten tener por acreditado que **la vendedora, a la fecha del acto o contrato cuya nulidad se ha demandado, presentaba un trastorno mental invalidante (...)**

5) Que, conforme lo expuesto, ha quedado demostrado que **la vendedora doña Herta Vega Angel, a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa y usufructo de 22 de diciembre de 2008, no estaba en**

condiciones de concurrir voluntariamente a su celebración y prestar su consentimiento a los términos de sus estipulaciones”.

Como se observa, la interdicción no es lo que determina la demanda, sino que, establecida, su prueba se vuelve más sencilla según el artículo 465 CC. Por lo mismo, basta considerar si la persona es, o no, demente al momento de celebración del contrato.

A propósito del consentimiento, es posible encontrar un caso³ en que se relaciona el contrato de venta con la estipulación a favor de otro, en específico, cuando ese otro es una “persona futura”. La pregunta que se realiza la Corte en este fallo es si acaso resulta es posible que la persona esté indeterminada al momento de suscribirse el contrato de compraventa.

Para resolver esta controversia se tuvieron en cuenta los siguientes hechos: en una subasta pública José Fuentes de la Sotta se habría adjudicado, en favor de la sociedad en formación “Sociedad Agrícola Lipingüe Limitada”, un inmueble. La demandante, el Instituto de Educación Rural, interpuso demanda de inexistencia y, en subsidio, de nulidad absoluta debido a que la adquirente no existía al momento del remate y que su ratificación posterior no purga el vicio.

Tanto el Juzgado Civil de Valdivia como la Corte de Apelaciones de Valdivia, rechazaron la pretensión de nulidad absoluta. Frente a esto la Corte Suprema indicó:

“SEXTO: Que, en razón de lo expuesto, resulta necesario referirse primeramente a los alcances de la estipulación a favor de otro, particularmente en relación a ciertos aspectos referentes a la persona del beneficiario. En concreto, la posibilidad de estipular en favor de una persona futura y su determinación.

En relación a la posibilidad de estipular en favor de personas futuras, es decir, que no existen al momento de la estipulación la doctrina se ha mostrado llana a permitir dicha posibilidad; (...)

En cuanto a la determinación de la persona a cuyo favor se estipula, la doctrina anota una evolución. (...) en general **por motivos más bien pragmáticos no ven obstáculos en validar la indeterminación ab initio de la persona del beneficiario siempre que se establezcan medios a través de los cuales pueda ser individualizada al momento en que el contrato deba producir sus efectos. (...)**

DÉCIMO: Que, relacionado con lo anterior, y sobre todo a que las denuncias del recurrente giran en torno a una impropia aplicación de la estipulación en favor de otro, conviene precisar que aquello únicamente tendría asidero si fuere posible

³ Instituto de Educación Rural con Vistoso (2022).

establecer que en la especie se ha tratado de una estipulación en favor de una persona indeterminada e indeterminable al momento en que la estipulación habría de producir sus efectos.

En esa línea, es posible **afirmar que en el contexto de una venta en pública subasta la determinación de la persona del adjudicatario debe ser verificada dentro del mismo proceso judicial en el que se desarrolla. Al respecto, si bien podría existir controversia respecto a si es posible que la persona del adquirente se indique con posterioridad al otorgamiento del acta de remate, ello es perfectamente válido hasta el momento en que se otorgue la escritura definitiva, pues se trata de una facultad establecida en favor del subastador y no una obligación y, además, la ley no establece una prohibición ni instante preclusivo para su ejercicio.** Así lo ha entendido recientemente la doctrina al razonar que ... El rematante puede adquirir para sí o para otra persona, la que podrá indicar en el acta de remate o después de extendida (...).

Según la Corte Suprema entonces es perfectamente posible celebrar un contrato en favor de una tercera persona que todavía no existe, siempre y cuando esta quede determinada al momento de suscribirse el contrato definitivo.

Un último ejemplo se presenta a propósito de una sociedad conyugal. Al respecto, la Corte ha mantenido una clara línea sobre la sanción en los casos en que falte el consentimiento de uno de los cónyuges –particularmente, la mujer– al momento de contratar sobre bienes raíces. Así quedó reflejado en el caso fallado por la corte el 19 de junio de 2023⁴.

Es del caso que doña Bernarda de las Mercedes Valdivia Quezada contrajo matrimonio el 8 de septiembre de 1976 con Luis Salvo Aravena bajo el régimen de sociedad conyugal. Con fecha 12 de marzo de 2010 el marido celebró una compraventa sobre inmueble que formaba parte del haber absoluto, pero en la escritura se declaró como soltero, omitiendo la autorización de la mujer, la cual resulta necesaria al considerarse como una formalidad habilitante (art. 1749 CC). Por esta razón, la señora Valdivia Quezada demandó la nulidad relativa del contrato de compraventa celebrado en base al artículo 1757 CC. Tanto en primera instancia como en segunda, de la lectura del fallo se extraía una clara conclusión: tratándose de la sociedad conyugal, no basta el solo consentimiento del jefe de la sociedad, sino que, además, es menester que la mujer autorice el acto jurídico respectivo. De faltar dicha autorización, el acto adolece de nulidad relativa⁵. La Corte Suprema rechazó la

⁴ Bernarda Valdivia Quezada con Rocio Aravena Quezada y otros. (2023).

⁵ “**Octavo:** Entre las limitaciones que tiene el marido en la administración de los bienes sociales durante la vigencia de la sociedad conyugal, según lo prescrito en inciso tercero del artículo citado, se encuentra que “el marido no podrá enajenar o gravar voluntariamente o prometer enajenar o gravar

casación en el fondo interpuesta por la parte compradora en virtud de que ésta no explicó los contenidos jurídicos de la institución, manteniendo la decisión de la Corte de Apelaciones de San Miguel.

b) Del objeto de la prestación⁶

La primera cuestión que es posible considerar al abrigo de los fallos del tribunal es la licitud del objeto de la prestación del vendedor. De este modo, con fecha 14 de abril de 2022⁷ la Corte se refirió al siguiente caso: en 1985 se declaró la nulidad absoluta de contratos de arrendamiento y cesión de derechos sobre una hijuela de la Comunidad Indígena Juan Colimil en Licanco, comuna de Nueva Imperial. La demandada, de apellido Sandoval Aguilera –quien no pertenecía a la comunidad indígena–, falleció en 1992 razón por la que sus herederos tramitaron la posesión efectiva y la inscripción de la hijuela a nombre de la sucesión. El conflicto se generó por la venta sucesiva de la hijuela a distintos compradores, por lo que los herederos de la demandante de 1985 interpusieron acción de nulidad de los contratos de compraventa respectivos.

Teniendo en cuenta que, según el artículo 13 de la Ley 19.253, “no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia”, la Corte Suprema resolvió:

“Séptimo: Que, de esta forma, habiéndose celebrado múltiples contratos de compraventa sobre un terreno indígena, que no era de propiedad de la sucesión de doña Rina Sandoval Aguilera, **por personas que, además, no pertenecen a los pueblos originarios cuyas tierras se encuentran protegidas por la**

los bienes raíces sociales ni de los derechos hereditarios de la mujer, sin autorización de esta”. Por su parte el inciso 6° de la norma referida, prescribe la forma en que se debe prestar dicha autorización, precisando que “la autorización de la mujer deberá ser específica y otorgada por escrito o por escritura pública si el acto exigiera esta solemnidad. O interviniendo expresa y directamente de cualquier modo en el mismo...”.

Noveno: El artículo 1754 inciso primero, señala “los actos ejecutados sin cumplir con los requisitos prescritos en los artículos 1749... adolecerá de nulidad relativa...”, agregando que la rescisión la podrán hacer valer “la mujer, sus herederos o cesionario”.

Décimo: Se tiene entonces, que se ha probado que cuando el demandado Luis Gilberto Salvo Arena, compró el inmueble (...) este bien pasó a formar parte del haber absoluto de la sociedad conyugal habida con la demandante y por ello, para venderlo -como lo hizo- debió contar con la autorización de su cónyuge y no fue así. Puede entonces, la demandante en su calidad de cónyuge instar por la declaración de nulidad del contrato que celebró su marido” (STC C-7546-2017 del Segundo Juzgado Civil de San Miguel)

⁶ Respecto a este requisito fue posible encontrar seis sentencias. Se trata de los siguientes fallos: STC ROL N° 56357-2021; STC ROL N° 28614-2021; STC ROL N° 39831-2021; STC ROL N° 67462-2022; STC ROL N° 31961-2019; STC ROL N° 2592-2020

⁷ Quiñilen Ignacio y otros con Andaluz Cepero Rafael y otros (2022). En el mismo sentido: STC ROL N° 39831-2021 y STC ROL N° 28614-2021

normativa de orden público indicada precedentemente, no cabe sino concluir que, todo ellos adolecen de nulidad absoluta (...)".

Una situación similar se presentó el 18 de diciembre de 2023⁸. Aquí, la Corte conoce una compraventa respecto de un inmueble resultante de una Reserva Indígena de una cabida de 46 hectáreas a una persona no indígena. El caso es diferente al anterior, ya que la ley vigente a la fecha de la celebración de la compraventa –Ley N° 17.729, modificada por el DL N° 2.568 de 1979– indicaba como requisito para esta era necesaria la autorización del Director Regional de INDAP para la enajenación del inmueble. En base a esto, se resolvió:

“Sexto: Que de conformidad del mérito de la Resolución Exenta N° 339 del Director Regional del Instituto de Desarrollo Agropecuario **consta que expresamente se autorizó a don Luciano Castillo Chicao para enajenar la Hijueta N° 44** con el objeto de adquirir con el precio de ella la propiedad que se individualiza. De la misma resolución aparece que para resolver se tuvo en consideración el informe del Coordinador General del Departamento de Asuntos Indígenas, quien estimó que la operación era favorable a los intereses del señor Castillo Chicao, y que procedía de acuerdo con lo dispuesto en la ley, especialmente en el artículo 26 de la Ley N° 17.729. **En el mismo acto se alzó la prohibición de gravar y enajenar que afectaba a la propiedad y se dispuso que en lo sucesivo afectaría a la adquirida por el tiempo que falte para completar el plazo legal.**

De esta forma se debe concluir que la enajenación que se impugna cumplió con los requisitos legales, establecidos en este caso para proteger a las propiedades indígenas y a sus titulares, de manera que no se puede afirmar que adolezca de nulidad absoluta, ni que se configuran las prohibiciones establecidas en los artículos 12, 13 y 14 de la Ley N° 19.253. (...)

Ambos casos presentados demuestran la relevancia de la licitud del objeto de la compraventa. En el primero, se estaba frente a un objeto ilícito, ya que no se cumplieron los requisitos para la venta, en cambio, en el segundo, no se configura el objeto ilícito, toda vez que los requisitos necesarios para la venta se habían satisfecho.

Otro ejemplo sobre la licitud del objeto de la prestación del vendedor se encuentra en fallo de fecha 9 de febrero de 2022⁹. Según consta en la demanda, mediante expediente administrativo de la Tesorería Provincial de San Antonio, despachó mandamiento de ejecución y embargo sobre un inmueble de propiedad de doña Clara Fuentes. Luego, el 13 de julio de 2011, se llevó a cabo el remate del inmueble,

⁸ Castillo Quelupan con Padros Marras Pau y otros (2023).

⁹ Maturana Bignotti con Fuentes Soto y otros (2022). En el mismo sentido: STC ROL N° 2592-2020

adjudicándose a doña Lorena Maturana, quien pagó íntegramente el precio. A pesar de lo anterior, el 28 de octubre de 2011, Clara Fuentes vendió el inmueble a Rodrigo Morandé, siendo consciente de que este ya había sido subastado. La adjudicataria, a partir del 30 de noviembre del mismo año, intentó inscribir el inmueble, pero tuvo dificultades en atención a que este había sido inscrito a favor del señor Morandé. Finalmente, el 21 de septiembre de 2012, Morandé vendió el inmueble a la Sociedad Suministro de Naves Metalmar Compañía Limitada. En vista de lo anterior, la Corte decidió:

“DUODÉCIMO: Que, con relación a la eficacia o ineficacia jurídica de la compraventa celebrada el 28 de octubre de 2011 entre los demandados Clara Rosa Fuentes Soto y Rodrigo Andrés Morandé Guzmán, que se inscribió a favor de éste a fojas 5076 N° 4294 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año 2011, se concluye que **la misma no reúne los requisitos de validez que la ley exige para que dicho acto nazca a la vida jurídica y tenga valor, a saber, adolece de objeto lícito.** (...)

DECIMOSEXTO: Que el acogimiento de la acción de nulidad habilita al actor para ejercer, conjuntamente con ésta, la acción reivindicatoria, tal como ha ocurrido en el caso sub lite, habida consideración que, al dejarse sin vigor jurídico el contrato anulable, se produce el efecto propio de toda nulidad judicialmente declarada, esto es, las cosas se retrotraen al estado anterior a la celebración del acto nulo”.

Para la Corte, entonces, el contrato de compraventa adolecía de nulidad absoluta, lo que habilita, además, al ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del propietario.

*c) Del precio*¹⁰

Un primer caso resuelto con motivo de la cuestión del precio en la compraventa se encuentra en la sentencia de 15 de septiembre de 2022¹¹, en que la Corte Suprema razonó sobre la existencia de simulación.

Por escritura pública de fecha 24 de mayo de 2012, doña Enedina del Carmen Araya y doña Sylvia Palma celebraron un contrato de cesión de derechos hereditarios respecto de los derechos que le correspondían a la cedente en la herencia dejada por su cónyuge. La cesión recayó sobre la nuda propiedad de los derechos y se fijó un

¹⁰ Respecto a este requisito fue posible encontrar seis sentencias. Se trata de los siguientes fallos: STC ROL N° 201304-2023; STC ROL N° 144462-2020; STC ROL N° 4057-2021; STC ROL N° 104394-2020; STC ROL N° 14970-2020; STC ROL N° 125641-2020

¹¹ Albino De Las Rosas Palma Araya y otros con Sylvia Irene Palma Araya (2022). En el mismo sentido: STC ROL N° 4057-2021, STC ROL N° 201304-2023 y STC ROL N° 104394-2020

precio de \$1.500.000. Los hijos de la cedente y hermanos de la cesionaria interpusieron demanda de nulidad del contrato solicitando se declare la simulación. Frente al dilema de si existía o no una simulación, la Corte indicó:

“DÉCIMO OCTAVO: Que, en la especie debe considerarse, que es un hecho que la demandada y doña Enedina del Carmen Araya Araya celebraron un contrato de cesión de derechos hereditarios respecto de los derechos que a la cedente correspondían en la herencia dejada por su cónyuge, el causante don Enrique Aurelio Palma Sepúlveda; **la cesión de derechos hereditarios recayó sobre la nuda propiedad de tales derechos; se fijó un precio de \$1.500.000;** la cesionaria se reservó el usufructo vitalicio; y, **entre las contratantes existe un vínculo de parentesco por consanguinidad.**

Pues bien, los presupuestos fácticos anotados en el fallo que se revisa y **el hecho que el precio pactado es inferior al avalúo comercial, la relación de familiaridad entre las contratantes, las circunstancias infrecuentes o poco habituales en la materia objeto del contrato, como lo son la edad de la cedente y el hecho de encontrarse bajo el cuidado de la cesionaria,** quien habitaba junto a su grupo familiar compuesto por su cónyuge y dos hijos el inmueble de la sucesión quedada al fallecimiento de don Enrique Aurelio Palma Sepúlveda, según lo declaró la testigo Silvia Muñoz Osses, constituyen un cúmulo de circunstancias de las que cabe desprender, al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, **presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes a juicio de esta Corte para formar el convencimiento legal de que el contrato de cesión de derechos hereditarios de 24 de mayo de 2012 fue simulado,** concertándose las contratantes para aparentar la suscripción de una venta, en circunstancias que no existe un precio serio acordado por aquellas, de manera que efectivamente incurrieron en una disconformidad entre su voluntad real y la declarada, existiendo plena conciencia respecto de esa disconformidad, esto es, el conocimiento de que queriéndose algo se expresa una cosa diferente, acción que tuvo como propósito que la demandada adquiriera un mayor porcentaje de derechos sobre el único inmueble de la sociedad conyugal conformada por los padres de los litigantes, ubicado en la calle Chacabuco N°315 de la ciudad de San Carlos, extrayéndolos del patrimonio social y perjudicando de ese modo a los actores, en tantos herederos de la cedente.

En efecto, si lo pretendido con la simulación es falsear la realidad, esto es, no hacer coincidir lo declarado en el contrato con lo que realmente sucede, son indicios que permiten configurar dicha conducta, el precio pactado por el bien contratado, cuando este es irrisorio o ridículo y, en menor medida, pero indiciarios al fin, la falta de uso del

bien objeto del contrato por el simple desinterés que en el mismo, normalmente, tendrá el titular aparente y la existencia entre las partes contratantes de un vínculo de parentesco.”

Como se observa, la Corte entiende que un indicio de la presencia de la simulación es el precio irrisorio. Si, además, este es concertado y existe una disconformidad entre la declaración y la realidad, existe simulación.

Otro lugar donde la Corte Suprema ha problematizado la cuestión del precio es la lesión enorme, entendida como el perjuicio que sufre una parte debido al desequilibrio entre las prestaciones recíprocamente estipuladas en la compraventa voluntaria de inmuebles.

El 24 de febrero de 2022¹² la Corte se pronunció a este respecto. La actora y la demandada celebraron un contrato de compraventa sobre la nuda propiedad de un inmueble, pactando el precio de este en \$10.000.000, en circunstancias en que el valor de mercado ascendía a \$320.000.000. La compradora –demandada– instó por el rechazo de la demanda, argumentando que lo convenido fue la venta de la nuda propiedad del inmueble y no su dominio pleno, pues se pactó un usufructo vitalicio en favor del demandante.

En primera instancia, el Primer Juzgado de letras de Rengo acoge la pretensión de la vendedora –demandante–, cuestión que luego es confirmada por la Corte de Apelaciones de Rancagua. Frente a esta situación, se sentenció:

“1º.- Que la lesión enorme se configura cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa o cuando éste es inferior a la mitad del precio que paga por ella el comprador. Así lo predica el artículo 1889 del Código Civil.

Para que una acción de tal naturaleza sea exitosa deben reunirse diferentes presupuestos, a saber: 1) Que el vendedor o comprador experimenten una lesión en los términos del artículo 1889 recién aludido; 2) Que la venta en que ésta incida sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme (artículo 1891 del Código sustantivo); 3) Que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador (artículo 1893 del Código recién mencionado); 4) Que la cosa vendida no haya perecido fortuitamente en poder del comprador (el mismo artículo 1893); (...)

3º.- Como el legislador no ha indicado una definición del “justo precio”, la determinación de este concepto normativo ha quedado entregada a las circunstancias particulares de cada caso en que sea menester su

¹² Exportadora y comercializadora Renato Astrosa Sotomayor EIRL con Astrosa Millán Renata Daniela (2022).

dilucidación, para lo cual habrá de estarse al valor normal, común y corriente o de mercado de la cosa al tiempo de celebración del contrato; esto, pues la lesión emerge “de la diferencia existente entre el valor monetario que tiene lo que se ha dado, en comparación del que tiene lo que se ha recibido” (Oscar Luis Infante, “Estudio Crítico de la Jurisprudencia del Párrafo 13° del Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil”).

(...)

5°.- El instituto en comento se vincula al carácter “oneroso-conmutativo” del contrato de compraventa, en cuanto éste tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes (comprador y vendedor), que resultan gravados uno en beneficio del otro, estimándose las prestaciones por ellos asumidas como equivalentes entre sí.

En el señalado contexto, la naturaleza conmutativa del contrato se resiente cuando falla el equilibrio entre sus dos elementos esenciales, la cosa y el precio; lo que puede ocurrir cuando la cosa tiene un precio muy superior al recibido por el vendedor o cuando el comprador paga por él un precio que notoriamente excede al que realmente corresponde.

Pues bien, a corregir esta situación de desequilibrio o falta de equivalencia entre las indicadas prestaciones, que impone la compraventa, tiende el artículo 1888 del Código Civil al prescribir que tal contrato “podrá rescindirse por lesión enorme” y esta lesión viene a consistir, entonces, en el perjuicio pecuniario que se sigue para las partes como resultado del rompimiento de la equivalencia en las dos prestaciones esenciales derivadas del contrato de compraventa. Así lo ha resuelto esta Corte, entre otras sentencias, en la recaída en los autos rol N° 10.173-2010”.

Sobre este tema se suscitó una disputa interesante la cual fue resuelta por la Corte Suprema el 1 de marzo de 2023¹³.

En el año 2014 se celebró por escritura pública la venta de la “parcela 206” por el precio de \$5.000.000 de pesos, siendo su avalúo fiscal de \$42.182.154 pesos. En este contexto, los herederos del vendedor solicitaron la rescisión del contrato por lesión enorme. Por su parte, los demandados alegaron que el contrato celebrado contenía una cesión de derechos, por lo que la figura de la lesión enorme no era procedente. En primera instancia, el 1° Juzgado de Letras de Talca rechazó la acción, decisión que fue revocada por la Corte de Apelaciones de Talca, quien hizo lugar a la demanda indicando que en un contrato de cesión de acciones y derechos especialmente cuando

¹³ Bravo Ibarra Raquel Del Carmen con Bravo Ibarra María y otros (2023).

ellos comprenden el total de estos derechos sobre un bien, debe existir cierta equivalencia entre el valor del bien y lo que se paga, de lo contrario se prestaría para abusos o para la simulación de contratos. Recurrida de casación en el fondo la Corte señaló:

“8º) Que la lesión enorme, como vicio que hace posible la rescisión, con los especiales efectos que ésta acarrea, ha sido prevista por el legislador a propósito de la compraventa de bienes raíces y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1889 del Código Civil, ella concurre, **para lo que interesa al presente caso cuando el precio que recibe (el vendedor) es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende.** (...)

10º) Que en su recurso de casación sustancial, la parte demandada sostiene que no es procedente la lesión enorme en la venta de derechos sobre un inmueble puesto que no se cumpliría con lo dispuesto en el artículo 1891 del Código Civil el que sólo admite la referida acción respecto de compraventa de inmuebles, lo que no ocurriría en la especie.

Ahora, si bien la parte demandada en su recurso de casación en el fondo, lleva la razón al sostener que este instituto se aplica a determinados actos y particularmente al contrato de compraventa y no a las cesiones de derecho, o más bien, a la venta de una cuota sobre el bien que no se encuentra determinada, la llamada escritura de cesión de derechos contiene respecto del inmueble objeto de la acción una compraventa propiamente tal, que recae en la completitud del inmueble y no en una cuota del mismo, habiéndose verificado la tradición de conformidad a las normas de los artículos 686 del Código Civil, como se demuestra con la inscripción dominical que consta a fojas 16.952 número 4.804 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca correspondiente al año 2014, devenida de la escritura pública de 16 de abril de 2014.

11º) Que, de esta forma, por estimarse por esta Corte que ha existido una incorrecta calificación del acto jurídico que motiva la acción al contener **efectivamente** un contrato de **compraventa** y no una cesión de derechos sobre el mismo, carece de relevancia el error de derecho acusado, desde que igualmente correspondería aquella determinación en la sentencia de reemplazo correspondiente.”

Como se ve, la lesión opera en la compraventa de bienes raíces, sin embargo, también es posible que proceda respecto a la cesión de derechos, siempre y cuando estos recaigan sobre inmuebles.

III. Obligaciones del vendedor

Dispone el artículo 1824 CC que las obligaciones del vendedor son, esencialmente, dos: (i) la entrega de la cosa vendida y (ii) el saneamiento de la cosa objeto del contrato. Esta última, a su vez, deviene en la evicción y los vicios redhibitorios.

Al considerar estas obligaciones es posible advertir un conjunto de 8 sentencias dictadas por la Corte Suprema.

a) Obligación de entregar la cosa vendida¹⁴

Varias cuestiones se han discutido a propósito de la obligación de entrega del vendedor, sin embargo, existe una que es particularmente relevante: si el vendedor debe o, no, transferir el dominio de la cosa.

Respecto a esta discusión, en sentencia de 21 de julio de 2022¹⁵, la Corte conoció de un conflicto vinculado a la venta de cosa ajena y la figura de la inoponibilidad. Así, resulta que en el año 2016, Cristian Adecio Echays Carrasco, como vendedor y Ricardo González Troncoso, como comprador, celebraron un contrato de compraventa respecto de un bien inmueble, el cual fue debidamente inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cañete. Sin embargo, terceros ajenos al contrato accionaron en contra de este, alegando que ellos eran los verdaderos dueños del bien inmueble y que no eran parte de dicho negocio jurídico, solicitando que se declarase la inoponibilidad y reivindicación del inmueble.

En la sentencia se menciona que la consecuencia de la venta de un bien o, bien, de un acto o contrato ejecutado por quien carecía de mandato o representación legal, es la inoponibilidad. Esta sería la situación de los demandantes que no fueron parte de la compraventa:

“OCTAVO: Que, en cuanto al artículo 1815 del Código Civil, y a la inoponibilidad, como efecto jurídico anexo de la venta de cosa ajena, en relación al artículo 889 y a la acción reivindicatoria, derivada de un acto o contrato inoponible, se ha dicho que: “Para la procedencia de la acción reivindicatoria basta que no afecte al reivindicante el acto o contrato en virtud del cual se le privó de la posesión de la cosa que le pertenece, como ocurre con la nulidad jurídicamente declarada, y en el caso de la venta de cosa ajena, porque ésta no empece al dueño, no perjudica

¹⁴ Respecto a este requisito fue posible encontrar seis sentencias. Se trata de los siguientes fallos: STC ROL N° 14071-2021; STC ROL N° 150145-2020; STC ROL N° 115038-2022; STC ROL N° 9517-2022; STC ROL N° 76704-2020; STC ROL N° 5330-2021

¹⁵ Johanna Olivares Chanqueo y otro con Ricardo Gonzalez Troncoso. (2022). En el mismo sentido: STC ROL N° 150145-2020 y STC ROL N° 115038-2022

a sus derechos en la especie vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo.

La inoponibilidad es el efecto jurídico anexo tanto a la venta de cosa ajena como a todo otro acto o contrato ejecutado por quien carecía de mandato o representación legal de la persona a la que trató de obligar (...)

Por su parte y en cuanto a la independencia de la acción reivindicatoria del dueño, en la venta de cosa ajena, se ha dicho que: "**La venta de cosa ajena es válida y no afecta al dueño. La acción reivindicatoria que éste en dicho caso entabla, tiene vida propia e independiente y no está subordinada por relación alguna de causalidad con una acción de nulidad previa, porque la ley la concede al dueño para obtener la restitución de la cosa, no obstante atribuir validez a la venta que de esa cosa efectuó una tercera persona.** En consecuencia, el dueño puede entablar de inmediato y directamente la acción reivindicatoria contra los actuales poseedores de la cosa que le pertenece." (C. Temuco, 2 septiembre 1936, G. 1936, 2º sem., Nº192, p. 789, R., t. 37, sec.2ª, p.1).

Sobre lo que se viene diciendo, esta Corte Suprema, en los autos rol Nº 1148-2001, señaló: "en cuanto a los terceros, que es precisamente el caso del propietario de una cosa que es vendida por un extraño, el contrato no produce efecto alguno, para él es res inter alios acta y, en consecuencia, no le empece ni llegará a afectarle nunca, salvo que haya un cambio de estado jurídico". Agregando, "entonces, resulta que **la compraventa de la propiedad materia del litigio, le es inoponible al actor, quedando, en consecuencia a salvo e indemne la acción de reivindicación para quien la ha intentado en el caso sub judice**".

De esta lectura, se desprende que la venta de cosa ajena será válida entre las partes, sin perjuicio del derecho que tiene el verdadero dueño de solicitar la inoponibilidad y restitución de la cosa mediante acción reivindicatoria. A partir de allí, se puede sostener que el contrato de compraventa no tiene como requisito la transferencia de dominio, sino que únicamente la entrega de la cosa a través de las reglas de la tradición, mas no con sus efectos propios como modo de adquirir el dominio.

Otro aspecto relevante respecto a la entrega es que, en ocasiones, puede quedar sujeta a ciertas solemnidades especiales. Así, por ejemplo, el 4 de abril de 2023¹⁶, la

¹⁶ Junta de Vigilancia de la Cuenca del Río Huasco y sus afluentes con Inversiones Catemu Ltda. (2023)

Corte Suprema conoció una causa que se centra en la compraventa de un inmueble en 1955 que incluía derechos de aprovechamiento de aguas.

En 2004, el Segundo Juzgado Civil de La Serena ordenó la inscripción de estos derechos en el Registro de Propiedad de Aguas. Sin embargo, entre 2006 y 2014, el inmueble y los derechos de agua se transfirieron varias veces, entrando en un estado de comunidad. En 2010 y 2012, se ordenó el perfeccionamiento de la inscripción de los derechos de agua, especificando un caudal de 920 litros por segundo.

El principal problema radica en que, según el Código de Aguas de 1951 (vigente en la época de la compraventa), el derecho de aprovechamiento de aguas era un derecho real sobre aguas de dominio público. Para adquirir este derecho, se requería una merced concedida por el Presidente de la República, condición que no se cumplió en la transacción de 1955. Así lo hizo notar la Corte Suprema al señalar:

“VIGÉSIMO: Que, como se puede apreciar, el ejercicio de subsunción del derecho vigente en 1955 a los hechos asentados por los jueces de instancia lleva a entender que, a la época de la compraventa del inmueble y de los derechos de aprovechamiento de aguas que motivan la contienda, **se exigía, para la adquisición de estos últimos, el otorgamiento de una merced por parte del Presidente de la República, condición que no fue satisfecha por las partes de aquel acto o, al menos, cuyo cumplimiento no consta en estos autos.**

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, como consecuencia de lo que se viene diciendo, **el contrato de compraventa de 30 de abril de 1955 careció de aptitud jurídica para constituir válidamente el derecho** que, 51 años después, fue inscrito en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de La Serena”.

Se aprecia que por ley se exigía para hacer entrega efectiva de los derechos de aprovechamiento de aguas una solemnidad especial, la cual no fue realizada, significando que hubo un incumplimiento en la obligación de entrega jurídica y, por ende, que el contrato de compraventa no tenía aptitud jurídica para constituir válidamente el derecho de aprovechamiento de aguas.

Otra circunstancia para tener en cuenta refiere a aquello que se debe entregar, puesto que puede llegar a tener ciertas complicaciones en la práctica para las partes contratantes. En dicho sentido, el año 2022 la Corte Suprema trató un caso cuya discusión se centraba netamente en identificar qué característica era la que poseía la cosa objeto del contrato, toda vez que con esta determinación se va a definir la manera mediante la cual se hará la entrega¹⁷.

¹⁷ Luengo López María Gisella con Cofré Duarte María Amanda y otro (2022).

Pues bien, el 31 de octubre de 2017 la Corte resolvió un caso aplicando las reglas de la cabida. Según se lee en la sentencia, el contrato se celebró por escritura pública, en la cual se describió que el inmueble tenía una superficie de 38 varas de frente por 75 varas de fondo, lo que equivaldría a 1,991.85 metros cuadrados. Sin embargo, la cabida real era de 1,594.57 metros cuadrados. A raíz de ello, la compradora demandó a la vendedora por indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual y como acción subsidiaria el enriquecimiento sin causa, producto de la entrega de una superficie inferior a la acordada. En su defensa, la vendedora alegó –dentro de otros argumentos– que la propiedad se vendió como especie o cuerpo cierto, en el estado que la compradora declaró conocer y aceptar, sin que el precio estuviese determinado por la cabida del inmueble, por lo que se habría entregado exactamente la cosa objeto del contrato.

Como se aprecia, el problema no es precisamente en lo referente a la entrega misma, sino que se centra en otra dimensión sobre esta obligación, relativa a la cosa que se debe entregar, existiendo diferentes interpretaciones contractuales de las contratantes. Concretamente, el conflicto es sobre una cláusula contractual que señala que la venta se hizo *ad corpus*. Ante esto la Corte señaló que:

“NOVENO: Que al examinar la estipulación contractual antes transcrita se aprecia que los juzgadores asentaron como hecho de la causa que la venta se hizo *ad corpus*, para luego, sobre la base de ese supuesto fáctico, consignar que cuando en el contrato se dice que el predio se vende *ad corpus* se entiende que la venta es de cuerpo cierto, aunque se exprese la cabida, pues esa frase quiere decir “como un cuerpo”, de modo que su empleo excluye la intención de reclamar por defectos de cabida. **Así entonces, la interpretación realizada en el fallo impugnado resulta acorde tanto con el supuesto fáctico asentado como con los términos literales de la convención, ya que en su redacción se estipuló una venta *ad corpus*. Y la estipulación no puede entenderse de otra manera, pues, contrariamente al postulado del recurrente, la venta no se pactó sobre una superficie de terreno, así como tampoco se fijó un precio por metro cuadrado.** Consiguientemente, no se advierte desarmonía ni contradicción alguna que desnaturalice lo pactado”.

Es decir, aquello que se debe entregar dependerá de la manera en que las partes intervinientes lo determinen, toda vez que el uso de expresiones como *ad corpus* o –a contrario sensu– de sistemas de cálculo de precio de terrenos por metro cuadrado (como la cabida, tratándose de los predios rústicos), van a dar cuenta sobre si la cosa que el vendedor debe entregar es una especie o cuerpo cierto o no¹⁸.

¹⁸ Hacemos la prevención de que en materia de predios rústicos sería cabida, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 1831 y siguientes.

Una dimensión diferente respecto de la obligación de entrega es la de poner a disposición del comprador aquello que es objeto del contrato, con todas las características y posibilidades señaladas. El 19 de julio de 2022¹⁹, la Corte conoció de un caso en el cual los demandantes accionaban de indemnización de perjuicios por vulnerar la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en contra del propietario primer vendedor del Condominio denominado “Parque Monasterio II” que era la sociedad inmobiliaria VM S.A., la Constructora GCI S.A., y los responsables del diseño arquitectónico Felipe Ruiz Tagle Correa y Hugo Vicuña Vicuña.

El conflicto se suscita en el contexto de que, cuando se ofrecieron los departamentos, los vendedores presentaron a los compradores y al público en general la opción de ampliar un área cercana al comedor. Este espacio, en los planos originales, estaba destinado a una de las terrazas. La empresa constructora demandada proporcionó cotizaciones a los interesados para realizar esta modificación. Además, se ofreció la construcción de una piscina exterior común de 25 metros. No obstante, La Dirección de Obras de la Municipalidad de Lo Barnechea formuló reparos y no autorizó las solicitudes de ampliación de departamentos, por lo que ninguna ampliación era posible. En la sentencia de reemplazo, la Corte lo resume bien en los siguientes términos:

“Quinto: Que, por su parte, **en lo que dice relación a las diferencias entre lo prometido y lo efectivamente entregado en las unidades de los actores**, habiéndose acreditado que al momento de ser ofertados los departamentos tipo B, que finalmente adquirieron los demandantes, se ofreció por parte de los vendedores, tanto a los actores como al público en general, la alternativa de ampliar a un estar cercano al comedor, correspondiente a aquel espacio que en los planos estaba destinado a una de las terrazas, efectuando la empresa constructora demandada cotizaciones enviadas a los interesados para tal efecto; y que, por su parte, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lo Barnechea formuló reparos y no autorizó las solicitudes de ampliación de ese tipo de departamentos por exceder el coeficiente de constructibilidad máximo permitido, **corresponde determinar la si dichos hechos produjeron daño a los demandantes susceptibles de ser indemnizados**”.

Con esto presente, el máximo tribunal hace un breve análisis de la publicidad engañosa como ilícito tanto extracontractual como contractual y hace alusión a los deberes de información debidos a los consumidores y compradores, resolviendo que:

“Sexto: (...) Por tanto, el hecho de **ver frustrada una expectativa legítima y razonable, nacida sobre la base de información ofertada por el**

¹⁹ Arraño con Vicuña. (2022)

propietario primer vendedor y por los responsables del diseño, a partir de una oferta que, naturalmente, influye en el comportamiento económico de un comprador, como sujeto consumidor, permite concluir la existencia de un daño y el derecho a una reparación adecuada”.

De lo expuesto, y acorde con el criterio empleado por la Corte Suprema, se desprende que la obligación de entrega no se limita exclusivamente a la cosa como tal, sino que también a todos aquellos aditivos que el vendedor ofrece e influyen en el comprador, puesto que su decisión de compra está condicionada por ello.

*b) Obligación de saneamiento*²⁰

Para efectos de este informe, no se identificaron sentencias que versen sobre materias relacionadas al saneamiento de la evicción. Por tanto, el análisis de este apartado se enfoca exclusivamente en materia de vicios redhibitorios.

Respecto de esta materia, con fecha 2 de enero de 2024²¹ la Corte Suprema tuvo la oportunidad de resolver sobre un caso en que se presenta una demanda de resolución e indemnización de perjuicios en contra de Comercial Kimber S.A. bajo la normativa de los vicios redhibitorios. La acción se funda en que la demandante celebró con la demandada un contrato de compraventa mediante el cual adquirió alimento para aves de corral, el cual generó la muerte de la totalidad de las aves. Es fundamental tener en cuenta que tras unos estudios realizados por la demandante se concluyó que las aves murieron producto de intoxicación alimentaria.

En la sentencia se señala:

“Séptimo: Que establecido lo anterior queda de manifiesto que las alegaciones del impugnante persiguen desvirtuar los supuestos fácticos fundamentales fijados por los sentenciadores, esto es, que **el plantel de aves “Hight Light” de propiedad de la demandante pereció en un 100% luego de consumir el alimento comprado a la demandada, el que no servía para alimentar animales, y que por el contrario, su ingesta produjo la muerte de los mismos, con lo que configura el vicio denunciado, estimando con ello, cumplidos los presupuestos o exigencias del artículo 1858 del Código Civil, acogiendo la demanda de resolución de contrato, accediendo a indemnizar el daño emergente acreditado por concepto del valor del plantel de pollos “Hight Light”;** valor de despique de pollos y gastos en estudios técnicos, además de los perjuicios extrapatrimoniales que se estimó sufrió la actora en razón del incumplimiento en que incurrió la demandada”.

²⁰ Respecto a este requisito fue posible encontrar dos sentencias. Se trata de los siguientes fallos: STC ROL N° 238082-2023 y STC ROL N° 47-2022.

²¹ Avícola Pablo Andrés Manríquez Iturrieta e Hijos E.I.R.L. con Comercial Kimber S.A. (2024).

En el caso, la Corte Suprema entiende que, una vez cumplidos los presupuestos del artículo 1858 CC, procede la resolución especial del contrato.

Lo anterior, se respalda también al dar un vistazo a la causa del 8 de septiembre de 2023²². Dicho caso versa sobre la acción *quanti minoris* ejercida por Julio Saurines en contra de Inmobiliaria Argenta Limitada por vicios redhibitorios en la compraventa de un bien inmueble.

El demandante compró a la demandada una casa en la comuna de Concón la cual se encontraba con una plaga de termitas, cuestión que alega era conocida por el vendedor. Es importante señalar que, dentro de los hechos, se tuvo por acreditado que la plaga de termitas existía al momento de celebrarse la compraventa, la inmobiliaria tenía conocimiento de que en el terreno en que se ejecutó el proyecto inmobiliario había termitas, no existió manifestación alguna del vendedor sobre esta circunstancia al comprador.

Lo relevante de este caso es el pronunciamiento que hace la Corte Suprema acerca del debate sobre la dependencia de la acción indemnizatoria respecto a las acciones rescisorias y *quanti minoris*, debido a que la demandada argumentó que para conceder la indemnización por daño moral, primero se deben cumplir los requisitos de la acción *quanti minoris* o de restitución. Sin embargo, el tribunal consideró que la acción indemnizatoria prevista en el artículo 1861 es autónoma y no depende del éxito de la acción redhibitoria:

“DÉCIMO: (...) En efecto, la acción indemnizatoria a que se refiere el artículo 1861 del Código Civil, no se funda en la existencia de los vicios ni en la falta de conformidad de la cosa vendida, sino en el defecto de información del vendedor. (...) cabe concluir, a contrario, que la acción de indemnización de perjuicios a que se refiere el artículo 1861 del Código Civil se dirige entonces a reparar los daños que sufre el comprador esta vez originada en el hecho de la falta de información del vendedor, a quien se le reprocha estar en conocimiento de los vicios o la impericia propia de quien, en razón de su profesión u oficio, debía conocerlos, de suerte que, y en consecuencia, la acción indemnizatoria prevista en el artículo 1861 no depende del éxito de la acción redhibitoria, por lo que su carácter autónomo, en términos de su independencia con esta última acción, se impone.

Lo anterior encuentra comprobación, además, en la hipótesis en que se sitúa el artículo 1859 del mismo Código, esto es, cuando se ha renunciado por el comprador a las acciones para obtener el saneamiento por los vicios ocultos de la cosa. **Si la indemnización prevista en el artículo 1861 fuere dependiente**

²² Saurines con Inmobiliaria Argenta Limitada (2023).

o accesoria de la acción redhibitoria, forzoso sería concluir que no podría subsistir frente a la renuncia de la acción de la que depende. La redacción del artículo 1858, sin embargo, demuestra lo contrario, esta renuncia por la ilicitud del objeto que conllevaría, por una suerte de condonación anticipada del dolo, deja subsistente la obligación de indemnizar la falta de información del vendedor acerca de aquellos vicios de los que éste tuvo conocimiento y no dio noticia al comprador. De ahí que, cierta doctrina, sostenga que lo que caracteriza el Código es más bien un deber precontractual de información cuya infracción es la que genera la obligación de indemnizar (Barrientos Zamorano, Marcelo, Daños y deberes en las tratativas preliminares de un contrato, Santiago, Legal Publishing, 2008, pp. 78-79; Oviedo-Albán, Jorge, “Indemnización de perjuicios por vicios redhibitorios en el Código Civil chileno-colombiano”, N°129, 2014, Vniversitas, pp. 239-276”).

Así las cosas, la sentencia resulta de toda relevancia en la materia de vicios redhibitorios ya que resuelve una problemática jurídica que surge en cuanto a las acciones que pueden emanar producto de una compraventa. En este sentido, la Corte explica que la acción indemnizatoria según el artículo 1861 CC no se basa en la existencia de vicios ni en la falta de conformidad de la cosa vendida, sino en el defecto de información por parte del vendedor. Se señala que la acción redhibitoria y la acción *quanti minoris* no buscan directamente la indemnización de daños al comprador, salvo que se considere la rebaja del precio como una forma de reparación del daño, lo cual es discutible. Por lo tanto, concluye la Corte que la acción de indemnización de perjuicios del artículo 1861 es independiente del éxito de la acción redhibitoria o la acción *quanti minoris*, destacando su carácter autónomo.

IV. Obligaciones del comprador

Desde la óptica del comprador, se ha entendido que tiene dos obligaciones: la de recibir la cosa objeto de la compraventa y la de pagar el precio pactado en el contrato. Ahora bien, es la de pagar el precio la que posee cierta trascendencia jurisprudencial. De este modo, en este apartado se revisarán cinco fallos²³.

Un primer caso se presenta en sentencia dictada el 24 de agosto de 2022²⁴. Allí, la Inmobiliaria Marin SpA deduce demanda de cobro de pesos contra Petzold Renta Car Limitada, fundada en que celebró un contrato de compraventa en cuya virtud vendió a la demanda un inmueble, y, para el pago del pie del precio, la demandada

²³ STC ROL N° 5344-2021; STC ROL N° 39862-2022; STC ROL N° 92429-2021; STC ROL N° 94-2021; STC ROL N° 50644-2020

²⁴ Inmobiliaria Marin SpA con Petzold Renta Car Limitada (2022).

habría entregado un cheque del Banco Santander, girado a su nombre, por la suma de \$19.307.000 que nunca fue cobrado, pues se encontraba caducado.

En la contestación, se expresa que lo buscado por el actor no precisó si se trata de la acción cambiaria emanada del cheque o la ejecución forzosa de la escritura pública de compraventa. Así, si se trataba de la primera, habría operado la caducidad. Opuso la excepción de prescripción del artículo 34 de la Ley de Cuentas Corrientes Bancarias y Cheques por haber transcurrido el plazo de un año desde su emisión. Una segunda línea argumentativa, está en que en la escritura pública no se menciona el llamado pie, sino que en el acto se recibió el precio a entera satisfacción.

El 11° Juzgado Civil de Santiago acogió la pretensión, pero fue revocado por la Corte de Apelaciones de la misma ciudad, por estimar que no deducida acción de nulidad o falsificación de la escritura pública de compraventa que suscribió, la declaración que en ella refiere al pago del “pie” quedó satisfecha y no admitirá prueba en contrario. Respecto de esta última decisión la demandante interpuso un recurso de casación en la forma y otro en el fondo. La Corte Suprema, expuesta a la controversia, a la luz de determinar si el pago del precio puede ser impugnado a pesar de lo expresado en la escritura pública señaló:

“8) Que entrando en el análisis del arbitrio de nulidad sustancial presentado por la parte demandante, es necesario indicar que el quid de la decisión de la Corte de Apelaciones estriba en el alcance que, a los hechos determinados en el proceso, tienen las disposiciones de los artículos 1700 inciso primero y 1876 inciso segundo del Código Civil. En efecto, **ambas disposiciones contienen una expresa prohibición de contraponer prueba al contenido de las aseveraciones formuladas en un instrumento público, como es el caso, y particularmente en relación al hecho de haberse pagado el precio.**

Como se ha expresado en otras oportunidades por esta Corte, **el artículo 1876 inciso 2 del Código Civil se aplica cuando la falta de pago del precio de la compraventa es controvertida en un litigio entre vendedor y comprador, como ocurre en este caso, y que, la historia fidedigna del establecimiento de esta norma, conduce a estimar que el legislador determinó negar absolutamente la prueba destinada a acreditar que el precio de la compraventa no se habría pagado, cuando en la escritura respectiva se afirma lo inverso, sin distinguir si tal prueba se hace valer entre las partes o respecto de terceros y, en cambio, sólo se concede acción contra éstos en virtud de la prueba de falsificación o de nulidad de la escritura.** Si bien en el artículo 2054 del Proyecto de 1853, implícitamente, se admitía la prueba en contrario entre las partes, una vez reformada esta disposición, tanto en el Proyecto Inédito, como en el texto aprobado por el Congreso, no se admitió en absoluto sobre el particular otra

prueba que la de nulidad o falsificación de la escritura y sólo en virtud de ella se concedió acción contra terceros poseedores. (Corte Suprema Rol 6.107-2010)”.

De la lectura del considerando, es posible constatar que la aplicabilidad del artículo 1876 inciso segundo, acorde a lo que señala la Corte Suprema, tendría un carácter absoluto, es decir, la prohibición de prueba en contrario es tanto para las partes contratantes como terceros ajenos al contrato. Lo anterior, sin perjuicio de que el fallo reconoce que en el Proyecto de 1853 se contemplaba que podía existir prueba en contrario intentada por las mismas partes que celebraron la compraventa.

En esta misma materia, el 25 de octubre de 2023²⁵ se discutió la procedencia de la resolución. Resulta que Gloria Mancilla vendió un vehículo al padre del demandado, indicando en la escritura de compraventa que el precio de \$33.414.905 se pagaba al contado y en efectivo. Sin embargo, ambas partes firmaron posteriormente una "contraescritura" que modificaba el pago a cuotas, en 12 cheques nominativos. Tras el fallecimiento del padre, la vendedora demandó al heredero por incumplimiento de contrato, ya que no había recibido el pago, solicitando la resolución del contrato o, subsidiariamente, su cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios.

En primera instancia, se rechazó la pretensión de la actora. Apelado este fallo, la Corte de Apelaciones de Puerto Montt lo acogió íntegramente, añadiendo nuevas consideraciones. Finalmente, la Corte Suprema terminó revocando la sentencia de apelaciones y declaró resuelto el contrato.

En el fallo se aprecia lo que sigue:

“SÉPTIMO: Que, la primera infracción que se denuncia, se remite al artículo 1876 inciso 2° del Código Civil, al no admitir los sentenciadores la posibilidad de rendir prueba respecto de la circunstancia fáctica de haberse pagado el precio del contrato de compraventa, al haberse expresado, primeramente, que se había pagado al contado, aplicándose la norma a un caso no previsto en la legislación, puesto que las partes, de manera libre y espontánea, modificaron la cláusula alusiva al pago del precio”.

En definitiva, queda establecido que la cuestión jurídica versa -al igual que el fallo anterior- sobre el inciso segundo del artículo 1876, en el sentido de establecer si dicha disposición es posible enervarla de conformidad a una contraescritura suscrita por las mismas partes contratantes. Esto es relevante, ya que ello determina la procedencia de la resolución contractual.

“NOVENO: (...) **La discusión se suscita entonces, solo respecto de la interpretación que debe darse al inciso segundo de la norma.**

²⁵ Mancilla Ruiz Gloria con Labrin Peralta Jacinto. (2023).

Tal como lo expresó la juez a quo, **el profesor Alessandri entiende que aquel inciso resulta aplicable, no solo respecto de terceros, sino que también para el caso en que el pago del precio sea controvertido directamente por las partes**, tanto porque la norma no hace distinciones, -conclusión a la que llega, siguiendo su tenor literal- como también, a partir de la historia fidedigna de la ley.

DÉCIMO: Que, pese a lo anterior, se hace necesario aclarar que la tesis del profesor Alessandri no es la única que se ha referido a este asunto. En efecto y tal como lo citó la actora y recurrente, **el profesor don Ramón Meza Barros adhiere a una postura totalmente distinta, en cuanto a que el inciso 2° del citado artículo 1876 del Código Civil no resulta aplicable a las partes en el contrato de compraventa, razón por la cual un vendedor podría accionar en contra del comprador que conserva la cosa en su poder, pese a haberse indicado en el contrato que precio fue pagado.** Para ello, esgrime los siguientes argumentos:

“a) Del contexto de los arts. 1875 y 1876 aparece indudable que se refieren, respectivamente, a los efectos de la resolución del contrato entre las partes y respecto de terceros.

b) El art. 1876 señala las condiciones generales en que la resolución del contrato afecta a terceros y prevé, en seguida, la situación de los mismos terceros frente a la declaración de haberse pagado el precio.

c) La disposición no se justifica sino como una medida de protección a los terceros, ante una eventual colusión de las partes.

d) En fin, la interpretación contraria conduce al absurdo. No sería siquiera admisible, como prueba para desvirtuar la aseveración de la escritura, la confesión del comprador de no haber pagado el precio. Si el comprador confiesa que no ha pagado el precio, sería insensato negar al vendedor acción para pedir que se le pague o que se resuelva el contrato, a pretexto de que no es admisible otra prueba que la nulidad o falsificación de la escritura.” (Ramón Meza Barros, Manual de Derecho Civil. De las Fuentes de las Obligaciones, tomo I, Novena Edición actualizada, 2011, pág.79).

Por su parte, don Iñigo de la Maza Gazmuri ha expresado, a raíz de las posturas de los profesores Alessandri Rodríguez y Meza Barros (en ese orden) que: *“Resumidas, entonces, las posiciones respecto del problema, mi impresión es que la segunda posición se aproxima más a la solución correcta. Lo anterior porque, además de las razones recién mencionadas, es necesario recordar que la situación de las partes frente al valor probatorio de una escritura pública ya se encuentra reglamentada en el artículo 1.700, lo que hace el inciso segundo del*

artículo 1.876 es detenerse sobre quienes pueden verse perjudicados y que no reciben suficiente protección bajo la letra del artículo 1.700: los terceros, pues bajo esta regla la escritura pública no hace plena fe de la verdad de las declaraciones sino respecto de los declarantes.

*Si se acepta lo que vengo diciendo habrá que reconocer que la pregunta acerca del valor frente de la declaración de haberse pagado la totalidad del precio contenida en una escritura pública encuentra su respuesta en el artículo 1.700 del Código Civil y en él resulta necesario detenerse. Como resulta bien sabido, el instrumento público hace plena fe respecto de la veracidad de las declaraciones entre las partes. **De allí, sin embargo, parece no seguirse una presunción de derecho sobre la sinceridad de las declaraciones de las partes, por lo mismo podría probarse con otra plena prueba que las declaraciones son falsas o inexactas.**” (Comentarios de Jurisprudencia. Contratos Especiales. Rev. Fueyo Laneri 4, pág. 213 y siguientes) (...)*

Acá, el ejercicio que hace la Corte es del todo interesante, puesto que da cuenta de la existencia de una discusión doctrinal en torno a la materia. Así, está la postura de Alessandri quien estima que el inciso segundo del artículo 1876 aplica a terceros y a las partes. Por otro lado, está la postura de Meza Barros, la cual es compartida por De la Maza, en la cual se estima que es posible desvirtuar la declaración de pago del precio, mediante una contraescritura. Con este panorama, el sentenciador debe fallar la cuestión.

Para una mejor comprensión debemos hacer una exposición del considerando undécimo de la sentencia que acoge la casación y de los considerandos 2º, 3º y 4º de la sentencia de reemplazo.

En la sentencia que acoge la casación:

“UNDÉCIMO: (...) En efecto, del tenor literal de ambos incisos del artículo 1876 del Código Civil, se desprende que aquella norma está referida a los terceros poseedores, en caso de reclamarse en su contra la resolución de un contrato de compraventa y, para el caso de haberse expresado que el precio estaba pagado, dicha acción contra los terceros solo podrá fundarse en la nulidad o falsificación de la escritura respectiva.

Por su parte la norma, en especial su inciso segundo, va dirigida a la posibilidad de “probar” el hecho de no haberse pagado el precio en una compraventa, pese a haberse declarado lo contrario en el contrato de que se trate, cosa que tampoco es la perseguida en este juicio, puesto que aquí las partes contratantes, de consuno, hicieron una declaración justamente en dicho sentido, esto es, que el precio, declarado inicialmente como pagado, se pagaría en realidad con 12 cheques, en la forma expresada en el considerando

tercero de este fallo, de tal forma que, al aplicar los sentenciadores la norma aludida, de una manera tan restrictiva que impidió incluso el análisis de fondo de la acción, al considerarse imposibilitada a la actora de probar el supuesto de la misma, han incurrido en el error sustantivo que se ha reclamado”.

En la sentencia de reemplazo:

“2° El hecho indiscutido de haber celebrado la actora y don Jacinto Labrin Inostroza (padre del demandado) un contrato de compraventa, respecto de una cosa mueble, en el que inicialmente se declaró pagado el precio, para luego establecer las partes que aquel se pagaría en doce cuotas;

3° Que el hecho antes señalado, esto es, **el haber reconocido el comprador que el precio se pagaría en cuotas, corresponde a una confesión, la cual, según lo previsto en el artículo 1713 del Código Civil, produce plena prueba en contra del mencionado comprador;**

4° Que **lo anterior no se ve exceptuado por lo dispuesto en el artículo 1876 inciso 2° del Código sustantivo, puesto que dicha norma se refiere, únicamente, a los efectos de la resolución de una compraventa, por falta de pago del precio, respecto de “terceros”, y no al caso de los contratantes.**

Entonces, no resulta plausible la alegación del demandado, referida a que el precio estaría íntegramente pagado, por haberse declarado así en la escritura simple de compraventa, puesto que, como ya se estableció, dicha declaración inicial quedó sin efecto, mediante la voluntad plasmada en el documento suscrito el día 02 de marzo de 2015, acto en el cual ambas partes manifestaron, de consuno, que el precio sería pagado en cuotas”.

Vemos cómo la Corte Suprema adopta una postura clara en este debate, distinta de lo que se señalaba en el fallo anterior: la declaración que tiene por pagado el precio puede ser derrotada por las partes por una contraescritura, ya que aplicar de forma extensible a las partes el inciso segundo del artículo 1876, resulta contraproducente, toda vez que llegaríamos al absurdo de negar lo que dicen las partes en un instrumento que presta la misma validez. Es por ello que se terminó acogiendo la acción de resolución de contrato por no pago del precio.

Cambiando de tema, se encuentra en fallo de 20 de febrero de 2023²⁶, en que nuevamente se demandó el cobro de pesos. Resulta que la Sociedad Comercial Texmundo S.A. dedujo demanda de cobro de pesos en contra de Sociedad Inox Poblete Limitada, por la suma de \$46.153.983, fundado en que habría realizado

²⁶ Comercial Texmundo S.A con Sociedad Inox Poblete Ltda. (2023).

ventas de productos de su giro y estando tales productos entregados la demandada no ha pagado en su totalidad.

El 17° Juzgado Civil de Santiago acogió parcialmente la demanda respecto de 9 de 11 facturas en las que se fundamentaba la acción, ya que respecto de las dos restantes no se logra acreditar que la demandante haya cumplido con su obligación de entrega, cuestión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

La Corte Suprema, conociendo de casación en el fondo, por sentencia Rol 39862-2022, decidió revocar la sentencia en la parte que no dio lugar al cobro de las obligaciones antes referidas y la acogió, sosteniendo:

“1°) Que, el demandante en segunda instancia rindió prueba documental -no objetada- consistente en Informe Comercial de la demandada emitido por Equifax que da cuenta de la morosidad en el pago de todas las facturas entre ellas las N°77129 y N°80456; Guías de despachos N°14345, 14347 y 14351; Reportes del Servicio de Impuestos Internos que dan cuenta de la recepción de las facturas N°77129 y N°80456, y; Certificación de validez del Servicio de Impuestos Internos respecto de la Factura N°77129, lo que unido a la facturas electrónicas N° 77129 y N°80456, acompañadas en primera instancia, **dan cuenta de la existencia de la relación comercial entre las partes y la entrega de mercaderías por parte de la actora, lo que no fue reclamado en su oportunidad por la demandada.**

2°) Que acreditada la existencia de la relación comercial y la entrega de mercaderías, correspondía a la demandada en virtud del artículo 1698 del Código Civil probar su extinción, lo que no hizo, por lo que se acogerá la demanda respecto de las obligaciones que dan cuenta las facturas electrónicas N°77129 y N°80456”.

Otra causa interesante es la que falló la Corte Suprema en el año 2022²⁷. El caso en cuestión refiere a una compraventa de cuatro equinos celebrado entre Inversiones One Gropup S.A. (vendedor) y Javier Arias Salazar (comprador). La particularidad de este contrato radica en la existencia de un anexo referido al plan de pago, a lo que se agregó una cláusula referida al costo de mantención de esos animales a razón de un 50% de estos valores.

De esta manera, la acción de cumplimiento forzado recae sobre los costos de mantención. Ello lo explicita bien la Corte en los siguientes términos:

“DÉCIMO: Que entrando en el análisis del arbitrio de nulidad sustancial presentado por la parte demandada, es necesario indicar, tal y como fue establecido por los jueces del fondo, que a pesar de las deficiencias de redacción

²⁷ Inversiones One Group S.A con Arias Salazar Javier (2022).

del contrato y sus anexos, **la acción ejercida se circunscribe únicamente al pago de los gastos de mantención de los animales que fueron objeto de venta, y adquiridos por la demandada en un 50% a razón de los valores señalados en dicho acuerdo, y que aquellos permanecieron en poder del vendedor quien asumió la obligación de cuidado, obligándose a pagar, la parte compradora, la mitad de los gastos de mantención de los mismos (...)**

UNDÉCIMO: Que cabe en primer lugar precisar que en la especie se está en presencia de un conflicto que ha versado sobre cumplimiento forzado de un contrato, como lo medular de la acción principal, y sobre la acción de nulidad absoluta de un contrato de compraventa y de un contrato de sociedad, como peticiones principales de la demanda reconventional, y en esta ltima se impetró además, en subsidio, la resolución del contrato de que trata esta causa”.

En vista de la existencia de un contrato donde ambas partes acordaron las obligaciones de pago, especificando los costos de mantención que se demandan, la Corte rechazó la casación en el fondo interpuesta por la demandada en base a la voluntad de los contratantes:

“13º) Que, a mayor abundamiento no está demás hacer presente que tal como fue asentado por los jueces del fondo, del contrato celebrado por las partes el primero de agosto de 2014 y su anexo, así como su complemento de 15 de octubre de 2014, se advierte la existencia de obligaciones determinadas que impusieron a la demandada el deber de pagar el 50% de los costos de mantención cuya cuantía indica precisamente en la cláusula tercera: Costos de mantención: Yeguas preñada o con cría: \$100.000 mensuales. Potrillos destetados: \$100.000 mensuales. Estos Costos de Mantención no incluyen algún problema médico grave o tratamiento especial, por lo que se cancelará aparte. El comprador se compromete a cancelar mensualmente el 50% de los costos de los 4 equinos y sus futuras crías.

Como se observa, además de la obligación de mantención de los animales por parte de la demandante, cuyo cumplimiento fue determinado en el motivo quinto de la sentencia de primera instancia y refrendado en aquella recurrida dictada por la Corte de Apelaciones, la cuantificación de los costos ha sido dada precisamente en la cláusula tercera del contrato transcrita en el párrafo anterior, y no por medio de la tabla que contiene los cálculos del total debido, que no ha sido más que una determinación matemática a razón de los valores o costos de mantención precisados en el contrato suscrito.”

De esta forma, el fallo subraya la importancia de cumplir con las obligaciones contractuales acordadas y reafirma que, la voluntad de las partes, expresada en términos claros dentro de un contrato, tiene fuerza legal y debe ser respetada.

Otro caso interesante sobre el pago, lo encontramos en la sentencia de 9 de diciembre de 2022²⁸. Es llamativa ya que el caso nos presenta dos obligaciones de pago que se ven enfrentadas por la compraventa de un inmueble. El 15 de septiembre de 2017, Transporte El Colono Limitada e Inmobiliaria El Colono Limitada, representados por Lucía Ochoa Urrea, prometieron vender y transferir a Inversiones Contru Limitada un inmueble denominado “Hijuela N° 1”. Además, Inmobiliaria El Colono prometió transferir derechos de agua. El precio acordado por el inmueble fue de \$1.100.000.000 y por los derechos de agua de \$1.000.000.

El 19 de enero de 2018, se formalizó la compraventa mediante escritura pública. Sin embargo, el 19 de abril del mismo año, el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica rechazó la inscripción, indicando que el 50% del inmueble pertenecía a Jorge Schifferli Villiger. El señor Schifferli adquirió dichos derechos el 24 de octubre de 2017, mediante una dación en pago de una deuda reconocida por inversiones El Colono Limitada, lo que consta en escritura pública ante Notario Público de Villarrica. En dicha escritura, Schifferli, actúa tanto en su nombre como en representación de Inversiones El Colono Limitada, reconoció una deuda de 10.500 UF a su favor. Posteriormente, la sociedad cedió el 50% de los derechos sobre el inmueble a Schifferli como pago de la deuda. Lo anterior fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica.

Frente a lo anterior, Inversiones Contru dedujo demanda en contra del señor Schifferli y Transportes Colono Limitada, de inexistencia o en subsidio, nulidad absoluta de la dación en pago, por falta de causa y en subsidio de lo anterior, por causa ilícita o por ausencia de consentimiento. Del mismo modo, acciona de cumplimiento de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios en contra de Transportes El Colono para que se declare el incumplimiento de la obligación de efectuar la tradición y la entrega material del inmueble y que dicha demandada deba cumplir forzosamente con sus obligaciones. En lo que resulta importante para este estudio, Transportes El Colono pidió el rechazo de la demanda toda vez que no recibió el precio de la compraventa y que, además la dación en pago adolece de graves vicios que deben ser subsanados con la nulidad absoluta del contrato; por su parte, Jorge Schifferli solicitó el rechazo indicando la efectividad de una serie de trabajos en el terreno que llevaron a la deuda.

En primera instancia, se acogió la demanda declarando la nulidad absoluta de la dación en pago y ordenó al Conservador de Bienes Raíces la cancelación de la

²⁸ Inversiones Contru Limitada con Schifferli y otros. (2022).

inscripción de la dación en pago. Asimismo, condenó a Transporte El Colono a efectuar la entrega material del inmueble, una vez que la compraventa se inscribiera y el precio se pagara íntegramente. La Corte de Apelaciones confirmó dicha decisión. Como se observa, existen dos obligaciones de pago: una procedente de una supuesta deuda que tenía la vendedora y una segunda de la compradora, la cual no se cumplió al no haber una entrega del inmueble. Conociendo el caso de casación en la forma y en el fondo, la Corte Suprema rechazó los recursos haciendo suyos los razonamientos del tribunal a quo:

“Décimo quinto: (...) es un hecho de la causa que la demandante no sólo solicitó la nulidad de la dación en pago, sino que también el cumplimiento forzado de la obligación y una indemnización de perjuicios.

Lo anterior, sobre la base de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1489 del Código Civil en cuya virtud el contratante que cumplió lo pactado puede “pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”.

Por su parte, el artículo 1552 del mismo cuerpo legal señala que “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

En autos es un hecho de la causa que la obligación de dar, de la esencia del contrato de compraventa, no fue cumplida por la sociedad vendedora, en atención a que a la fecha de presentarse el título para su inscripción, no era dueña del 100% de la propiedad vendida, sino que solamente del 50% producto de la inscripción en el tiempo intermedio de la dación en pago acordada por la misma sociedad vendedora, pero representada por otro apoderado.

Es un hecho de la causa que la obligación de pago del precio por la compra de la totalidad del predio objeto del contrato se cumplió, de acuerdo con la escritura de compraventa de la manera siguiente: “a) con trescientos treinta y seis millones trescientos setenta y seis mil ciento treinta pesos, que el “comprador” paga en este acto a “el vendedor” y a su entera satisfacción; y b) Con setecientos sesenta y tres millones seiscientos veintitrés mil ochocientos setenta pesos, equivalentes a esta fecha a veintiocho mil cuatrocientos sesenta y siete coma treinta y cuatro Unidades de Fomento, que “el comprador” paga en este acto con cargo al mutuo hipotecario, que por igual monto el Banco le otorga en la cláusula SEPTIMA de esta escritura, en las condiciones que se pacta en las cláusulas siguientes y que las partes aceptan expresamente”.

Lo anterior, unido a las instrucciones notariales, determinó que los jueces del fondo concluyeran que Inversiones Contru Limitada cumplió o estaba llana a cumplir con la obligación de pagar el precio a Transportes El Colono Limitada, motivo por el que acogieron la demanda de cumplimiento forzado de la obligación más la indemnización de perjuicios”.

De esta forma, la sentencia enfatiza que, en un contrato de compraventa, ambas partes deben cumplir con sus obligaciones para exigir el cumplimiento de la otra. La Corte determinó que Transportes El Colono incumplió al no poder transferir la totalidad del inmueble, estando justificada la demanda de Inversiones Contru, aun cuando esta última no había realizado el pago, pero estaba llana a hacerlo, la falta de cumplimiento por parte del vendedor fue lo que impidió la transacción. Este fallo reafirma que el cumplimiento del pago sólo puede exigirse cuando la contraparte ha cumplido sus propias obligaciones.

Conclusiones

1. La revisión de los fallos que componen este trabajo revela una serie de tendencias y principios fundamentales para la comprensión del contrato en estudio, así como también, las sentencias analizadas demuestran cómo la Corte ha abordado diversas controversias, confirmando la importancia de elementos esenciales como el objeto de la prestación, el consentimiento de las partes y el precio.

Por una parte, se observa que la Corte ha mantenido una rigurosa interpretación en cuanto a la licitud del objeto del contrato, destacando la nulidad en aquellos casos que no cumplen con las formalidades legales o que implican la venta de bienes restringidos, como es el caso de los terrenos indígenas. Por otro lado, el consentimiento de las partes se reafirma como un requisito indispensable, donde la ausencia de autorización o capacidad de alguna de las partes ha sido motivo recurrente de nulidad.

2. Finalmente, se resaltan las obligaciones que emanan de la compraventa, tanto de vendedor como del comprador, y su estricto cumplimiento para evitar conflictos. Las sentencias reflejan una consistencia de la Corte en proteger los derechos de ambas partes y en garantizar negocios conforme a la ley.

Jurisprudencia utilizada

“Valdivia / Aravena” (2021): Segundo Juzgado Civil de San Miguel, 25 de mayo de 2021, Rol C-7546-2017

“Maturana Bignotti con Fuentes Soto y otros” (2022): Corte Suprema, 9 de febrero de 2022, Rol N° 31961-2019.

“Colipí Mora Rosario con Rufatt” (2022): Corte Suprema, 16 de febrero de 2022, Rol N° 39831-2021

“Luengo López María Gisella con Cofré Duarte María Amanda y otro” (2022): Corte Suprema, 23 de febrero de 2022, Rol N° 76704-2020.

“Exportadora y comercializadora Renato Astrosa Sotomayor EIRL con Astrosa Millán Renata Daniela” (2022): Corte Suprema, 24 de febrero de 2022, Rol N° 14970-2020.

“Comunidad Marina Mauco con Wolfenson y otros” (2022): Corte Suprema, 25 de febrero de 2022, Rol N° 2592-2020.

“Inversiones One Group S.A con Arias Salazar Javier” (2022): Corte Suprema, 10 de marzo de 2022, Rol N° 50644-2020.

“Quiñilen Ignacio y otros con Andaluz Cepero Rafael y otros” (2022): Corte Suprema, 14 de abril de 2022, Rol N° 56357-2021.

“José Soto Ulloa con Priscilla Odette Soto Ruiz” (2022): Corte Suprema, 13 de mayo de 2022, Rol N° 104394-2020

“Arraño con Vicuña” (2022): Corte Suprema, 19 de julio de 2022, Rol N° 5330-2021.

“Johanna Olivares Chanqueo y otro con Ricardo Gonzalez Troncoso” (2022): Corte Suprema, 21 de julio de 2022, Rol N° 14071-2021.

“PAINEQUIR MOLINA JANETH CON UBILLA” (2022): Corte Suprema, 17 de agosto de 2022, Rol N° 28614-2021

“Inmobiliaria Marin SpA con Petzold Renta Car Limitada.” (2022): Corte Suprema, 24 de agosto de 2022, Rol N° 5344-2021

“Instituto de Educación Rural con Vistoso” (2022): Corte Suprema, 9 de septiembre de 2022, Rol N° 149134-2020.

“Albino De Las Rosas Palma Araya y otros con Sylvia Irene Palma Araya” (2022): Corte Suprema, 15 de septiembre de 2022, Rol N° 144462-2020.

“Manuel Rodolfo Osorio Madariaga con Igor Gerardo Navarrete Pinilla” (2022): Corte Suprema, 19 de octubre de 2022, Rol N° 150145-2020

“Inversiones Contru Limitada con Schifferli y otros” (2022): Corte Suprema, 9 de diciembre de 2022, Rol N° 92429-2021

“Adriana Miriam Petermann Gascon y otra con Supermercado Colonial LTDA.” (2023): Corte Suprema, 8 de febrero de 2023, Rol N° 4057-2021.

“Comercial Texmundo S.A con Sociedad Inox Poblete Ltda.” (2023): Corte Suprema, 20 de febrero de 2023, Rol N° 39862-2022

“Bravo Ibarra Raquel Del Carmen con Bravo Ibarra Maria y otros” (2023): Corte Suprema, 1 de marzo de 2023, Rol N° 125641-2020.

“Junta de Vigilancia de la Cuenca del Río Huasco y sus afluentes con Inversiones Catemu Ltda.” (2023): Corte Suprema, 4 de abril de 2023, Rol N° 9517-2022.

“Rudolff Vega Francisco Javier con Vega Sonntag Beatriz Isabel” (2023): Corte Suprema, 3 de mayo de 2023, Rol N° 39369-2021.

“Bernarda Valdivia Quezada con Rocio Aravena Quezada y otros” (2023): Corte Suprema, 19 de junio de 2023, Rol N° 8243-2022.

“Saurines con Inmobiliaria Argenta Limitada” (2023): Corte Suprema, 8 de septiembre de 2023, Rol N° 47-2022.

“Mancilla Ruiz Gloria con Labrin Peralta Jacinto” (2023): Corte Suprema, 25 de octubre de 2023, Rol N° 94-2021.

“Calderón/Rojas” (2023): Corte Suprema, 15 de noviembre de 2023, Rol N° 201304-2023

“SEGUNDO FEDERICO TAPIA CON CAM INMOBILIARIA SPA” (2023): Corte Suprema, 6 de diciembre de 2023, Rol N° 153474-2023.

“Banco del Estado de Chile con Monsalve Encina María Elena y otros” (2023): Corte Suprema, 15 de diciembre de 2023, Rol N° 115038-2022

“Castillo Quelupan con Padros Marras Pau y otros” (2023): Corte Suprema, 18 de diciembre de 2023, Rol N° 67462-2022.

“Avícola Pablo Andrés Manríquez Iturrieta e Hijos E.I.R.L. con Comercial Kimber S.A.” (2024): Corte Suprema, 2 de enero de 2024, Rol N° 238082-2023.