

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA 2020 a 2021

Iñigo de la Maza Gazmuri (Director)

Constanza Inostroza Pereira y David Ovalle Lorenzo (Coordinadores)

ACADEMIA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DIEGO PORTALES
2026

ÍNDICE

I. Introducción	4
II. Universo de sentencias: panorama entre el año 2020 y 2021	5
III. Formación del contrato	6
(a) <i>Elemento constitutivo y requisito de validez: el consentimiento</i>	6
(b) <i>El precio</i>	11
(c) <i>Individualización de la cosa objeto de la compraventa</i>	15
IV. Efectos de la compraventa	17
(a) <i>Obligaciones del vendedor</i>	18
(b) <i>Obligaciones del comprador</i>	23
V. Validez y limitaciones a la enajenación	28
VI. Conclusiones	35
VII. Jurisprudencia citada	36

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:

Antonia Ignacia Ayala Pérez
Augusto Valdivieso Navarrete
Benjamín Espinoza Retamales
Camila Larenas Castro
Catalina Cristi Gómez
Cristóbal Corbalán Tueve
Felipe Bouey Cordero
Francisco Puebla Fuenzalida
Isidora Valdovinos Meza
José Ignacio Castro Pérez
Juan Ignacio Sáenz Rojas
Nicolás Amir Ayub Silva
Rafaela Miranda Valdés
Savka Marinovic Santibáñez
Tatiana Juanita Pardo Donoso
Martín Baeza Rebolledo

I. 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 2020 y 2021.

Siendo la compraventa uno de los contratos más importantes de nuestro ordenamiento, el objetivo principal de este trabajo ha sido recopilar y analizar las sentencias dictadas por la Corte Suprema en el periodo antes mencionado, con la finalidad de proporcionar una referencia clara y accesible sobre las tendencias observadas en las decisiones judiciales relativas a esta figura. Su enfoque es estrictamente descriptivo, limitándose a exponer los hechos y razonamientos jurídicos sin emitir juicios de valor ni interpretaciones jurídicas propias.

En este informe se recopilaron y analizaron las principales sentencias dictadas por la Corte Suprema en el periodo antes mencionado.

II. Universo de sentencias: panorama entre el año 2020 y 2021

Durante el periodo comprendido en este informe, la Corte Suprema dictó un total de 75 sentencias referidas al contrato de compraventa. De estas, 38 fueron dictadas en el año 2020 y 37 el año 2021. Esta recopilación es el resultado de una labor de investigación desarrollada 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.

El proceso de búsqueda y los filtros aplicados permitieron delimitar el conjunto de sentencias antes indicado, excluyéndose 55 fallos por versar principalmente sobre cuestiones de carácter procesal, tales como inadmisibilidad por incumplimiento de requisitos formales, manifiesta falta de fundamento, valoración de la prueba, entre otras materias que no guardan relación directa con el objeto de este trabajo. De este modo, se configuró un conjunto de 20 sentencias destinadas a un análisis pormenorizado y pedagógico, abarcando el periodo que va desde el 2 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2021.

La selección de las sentencias se realizó sobre la base de dos criterios. En primer lugar, se consideró la relevancia y profundidad con que cada fallo aborda la temática analizada, procurando que los casos escogidos contribuyan efectivamente a la comprensión del tema. En segundo lugar, se priorizaron aquellas sentencias que resuelven el fondo del conflicto jurídico, por sobre aquellas que se limitan a pronunciarse sobre cuestiones formales vinculadas a la interposición del recurso de casación.

El trabajo se estructura en tres capítulos: formación del contrato (III); efectos de la compraventa (IV) y; validez y limitaciones a la enajenación (V).

III. Formación del contrato

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1801 inciso primero del Código Civil, en contrato de compraventa se configura, como regla general, como un contrato de naturaleza consensual. Ello implica que su perfeccionamiento se produce en el momento en que las partes alcanzan acuerdo respecto de la cosa y del precio. Esto es sin perjuicio de aquellos casos en que el contrato de compraventa necesita cumplir con ciertas solemnidades (art.1801 inc.2 CC).

Conviene recordar, además, que el consentimiento, en cuanto manifestación de voluntad, constituye un requisito esencial para la existencia de todo acto o contrato en el ámbito del derecho privado, resultando indispensable para su validez y eficacia.

Sobre esta base, se examinarán 10 sentencias representativas, organizadas en torno a tres ejes: (a) el consentimiento, como elemento constitutivo y requisito de validez; (b) el precio, como prestación esencial del contrato; y (c) la individualización de la cosa objeto de la compraventa.

(a) Elemento constitutivo y requisito de validez: el consentimiento

Siendo el consentimiento un requisito de todo contrato (art.1445 CC), su ausencia total acarrea, conforme a las reglas generales, la sanción de nulidad absoluta (o incluso, según la teoría a la que se adhiera, la inexistencia del acto). Por su parte, cuando la voluntad se exterioriza, pero se encuentra afectada por vicios que comprometen su autenticidad, el ordenamiento jurídico prevé la nulidad relativa.

Así, por ejemplo, el 3 de marzo de 2020¹, la Corte Suprema conoció de una demanda de nulidad de contrato de compraventa de inmueble. El conflicto se originó en un mandato especial otorgado el 10 de marzo del año 2011 por doña María Magdalena Polanco y don Enrique Espínola -cónyuges, casados bajo el régimen de sociedad conyugal-, a favor del señor Pizarro Ramos, con el objeto de alzar una hipoteca y prohibición de enajenar sobre un inmueble ubicado en Valparaíso.

Sin embargo, el mandatario no ejecutó el encargo y, haciendo uso del mandato, procedió a vender el inmueble a su hijo mediante escritura pública de 30 de marzo de 2016, por un precio de \$16.000.000.

Frente a ello, los cónyuges demandaron la nulidad de la compraventa, sosteniendo que la autorización conferida en el mando no cumplía con las exigencias del artículo 1749 del Código Civil, por cuanto la enajenación de un bien inmueble social requiere la autorización expresa y específica de la mujer. Asimismo, alegaron la falta o la ilicitud de la causa, atendida la desproporción del precio pactado y el avalúo fiscal del inmueble. Frente a esto la Corte Suprema, por Sentencia Rol N.º14915-2018 indicó:

¹ ESPÍNOLA CARREÑO ENRIQUE, POLANCO BRUNA MARIA CON PIZARRO ESPEJO SAMUEL, PIZARRO RAMOS PEDRO. (O) (2020).

“DÉCIMO: (...) Como ya se dijo, es un hecho de la causa que al contrato en referencia compareció como vendedor Pedro Nolasco Pizarro Ramos, en representación de los actores en virtud del mandato que le confirieron el 10 de marzo de 2011, enajenando el inmueble a su hijo y codemandado Samuel Pizarro Espejo.

El poder contenía suficientes facultades, no sólo para gestionar el alzamiento de los gravámenes constituidos sobre el inmueble sino también para vender y transferir los derechos que a los mandantes corresponden en el bien raíz, estando facultado además para percibir el precio”.

De esta manera, la Corte entendió que el mandato conferido incluía implícitamente la autorización de la mujer, estimando que una autorización amplia habilitaba la enajenación sin necesidad de un acto posterior.

En esta misma línea, la Corte Suprema conoció el 21 de febrero de 2020² la causa Rol N.º 1357-2018, relativa a la nulidad de un contrato de compraventa deducida por doña Margarita Vásquez Aguilar en contra de Alejandro e Inés Fuentes. La demandante sostuvo que, por escritura pública de 31 de octubre de 1986, don Alejandro adquirió un inmueble ubicado en la comuna de Ñuñoa, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Posteriormente, el 12 de diciembre de 1988, contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, ingresando dicho inmueble al haber propio del esposo. En 2002, el inmueble fue permutado por otro ubicado en Huechuraba, sin constar en escritura la intención de subrogar la propiedad anterior, por lo que el nuevo bien habría ingresado al haber absoluto de la sociedad conyugal.

Finalmente, el 19 de noviembre de 2007, don Alejandro vendió el inmueble de Huechuraba a su hermana Inés Fuentes Sepúlveda, sin contar con la autorización de doña Margarita, lo que motivó la demanda de nulidad por falta de consentimiento conforme al artículo 1749 del Código Civil. En primera instancia, el 18º Juzgado Civil de Santiago rechazó la demanda, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago. Contra este fallo se dedujo recurso de casación en el fondo ante la Corte Suprema, que falló:

“Sexto: Que, por otra parte, y conforme se desprende de los artículos 1749 y siguientes del Código Civil, que el marido bajo el régimen de la administración ordinaria de la sociedad conyugal y en su calidad de jefe de ella, administra los bienes sociales y los bienes propios de su mujer, sujeto a las limitaciones que la ley le impone y a las que los contrayentes pactaren en las capitulaciones matrimoniales, entre las cuales figura que el marido no podrán gravar o enajenar voluntariamente, ni prometer gravar o enajenar los bienes sociales, ni los derechos hereditarios de la mujer sin su autorización, la cual deber ser específica y otorgada por escrito o por escritura pública si el acto exigiere tal

² VASQUEZ AGUILAR MARGARITA EUGENIA CON FUENTES SEPULVEDA ALEJANDRO DEL TRANSITO (O) (2020).

solemnidad o interviniendo expresa y directamente en él, bajo sanción de nulidad relativa del acto y contrato.

Séptimo: Que, por ende, existiendo limitaciones para disponer de los bienes sociales, el artículo 1757 del Código Civil ha dispuesto que aquellos actos jurídicos que el marido ejecute debiendo contar con la autorización de su cónyuge y que ha prescindido de ella, padecen de nulidad relativa”.

La sentencia reafirma que, tratándose de bienes sociales, la voluntad de la mujer constituye un elemento de validez y no una mera formalidad.

Siguiendo con la sociedad conyugal, la sentencia Rol N.º 73719-2020 analiza una compraventa en que el administrador de una sociedad vende un inmueble social para adquirirlo él mismo. La Corte Suprema estima que esto constituye autocontrato prohibido por los artículos 2144 del Código Civil y 395 del Código de Comercio. En el caso, aunque los estatutos otorgaban amplias facultades de administración, estas sólo habilitaban actos con terceros, nunca auto enajenarse bienes sociales sin autorización expresa. Así, la operación vulnera la buena fe y probidad, generando un conflicto de intereses, por lo que la compraventa es declarada nula absolutamente, mediante sentencia del 7 de octubre de 2020³:

“SÉPTIMO: Que, de los supuestos fácticos antes descritos, es posible afirmar que el demandado Amed Joel Regla Flores, actuando como administrador de la Sociedad Sur Pan Ltda., enajenó el bien raíz social a sí mismo, como persona natural, en comunidad con uno de los socios, Héctor Rodomiro Oporto, excluyendo al demandante Hermán Oporto Garrido, sin contar con autorización expresa para autocontratar.

Tal actuación, por parte de un mandatario, constituye una transgresión de las ideas fundantes de buena fe, probidad y conflicto de intereses, lo que permite a esta Corte afirmar que el contrato de compraventa impugnado adolece de nulidad absoluta, toda vez que resulta aplicable al autocontrato celebrado por el demandado la prohibición legal contemplada en el artículo 2144 del Código Civil, reforzada por el artículo 395 del Código de Comercio.

Si bien el estatuto social incluyó dentro del giro de la empresa la inversión mobiliaria e inmobiliaria en bienes muebles e inmuebles, ha de concluirse que aquello se refiere específicamente a actos jurídicos realizados con terceros, pero no entre alguno de los socios. En consecuencia, sólo es dable concluir que la disposición de los bienes sociales bajo la modalidad de la autocontratación requería de una designación expresa, lo que no ocurre en el presente caso”.

Podemos ver también la necesidad del consentimiento como elemento de validez en los casos de simulación. Así, por ejemplo, con fecha 28 de agosto de 2020⁴ La Corte Suprema conoció una casación en el fondo interpuesta por doña Guadalupe

³ OPORTO CON OPORTO (O) (2020).

⁴ VALENZUELA / VALENZUELA (2020).

Valenzuela Guzmán, quien sostuvo que el 18 de mayo de 2012 su madre otorgó un mandato general a doña Gloria Valenzuela Guzmán, hermana de la demandante. Conforme a dicho mandato, el 16 de agosto de 2012 su hermana vendió a su favor el único inmueble del patrimonio de la madre por \$5.700.000, suma que se declaró íntegramente pagada antes de la escritura. La actora afirmó que su madre nunca recibió el dinero y que la operación fue simulada, realizada en contra de su voluntad y considerando su estado de salud y avanzada edad, solicitando nulidad del contrato y reivindicación el 16 de agosto de 2017.

La demandada solicitó el rechazo de la acción, invocando la excepción perentoria de prescripción extintiva de las acciones de simulación y nulidad. En primera instancia, el Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar desestimó la demanda y acogió la excepción de prescripción, fallo que fue confirmado por la Corte de Apelaciones de Valparaíso. Por Sentencia Rol N.º 29532-2019, la Corte Suprema hizo hincapié en la necesidad de la existencia de un consentimiento real de las partes:

“QUINTO: Que la acción de simulación, que se impetrado en este pleito, ha dicho nuestra jurisprudencia, tiene por fin fundamentalmente establecer la voluntad real y verídica de las partes y hacerla primar sobre la que falsamente expresaron, se trata, a su vez, de una acción personal y declarativa en cuanto persigue se disponga que un acto es diferente de aquel que aparece haberse efectuado, esto es, que ese acuerdo o contrato es ficticio, extinguiendo en consecuencia las consecuencias y volviendo las cosas a su estado original”.

La Corte Suprema subraya que, sin un consentimiento verdadero, no puede hablarse de un contrato válido, sino de una apariencia negocial destinada a producir efectos jurídicos indebidos. Así, la sentencia reafirma que cuando falta el consentimiento serio o este es construido ficticiamente, el ordenamiento cuenta con instrumentos para proteger la voluntad real de las partes.

De manera coherente con lo anterior, si bien la Corte ha destacado reiteradamente la relevancia del consentimiento como requisito de validez del contrato, resulta igualmente necesario subrayar que, en los casos de simulación, la ausencia de un consentimiento real constituye un hecho que debe acreditarse por quien lo alega y no puede presumir si no existe prueba suficiente. La Corte Suprema, el 17 de abril de 2020⁵, conoció la causa Rol N.º 26268-2018, relativa a la nulidad absoluta de un contrato de compraventa con usufructo deducida por los sucesores de Georgina Torres Varga en contra de Elba del Carmen Bahamonde Huala. La actora sostuvo que, el 5 de junio de 2015, la demandada, cuidadora de doña Georgina durante sus últimos meses de vida, adquirió mediante contrato de compraventa un inmueble de la causante por \$25.000.000. Los sucesores alegaron que, a la fecha de la venta, la causante tenía 77 años y se encontraba gravemente deteriorada de salud, por lo que la operación se habría realizado bajo manipulación y carecía de consentimiento real, constituyendo un acto simulado destinado a despojar a la anciana de su patrimonio.

⁵ HERNÁNDEZ TORRES FRANCISCA Y OTROS CON BAHAMONDE HUALA ELBA. (O). En el mismo sentido: Corte Suprema Sentencia Rol N° 25174-2019.

En primera instancia, el Tercer Juzgado de Letras de Punta Arenas rechazó la demanda de nulidad e indemnización de perjuicios, acogiendo únicamente la acción subsidiaria de reivindicación. La Corte de Apelaciones de Punta Arenas confirmó esta decisión. En contra de dicha determinación se dedujo recurso de casación en el fondo y allí la Corte Suprema indicó:

“CUARTO: El fallo impugnado rechazó la demanda principal de nulidad de contrato por simulación al no haberse acreditado los fundamentos de dicho instituto y acogió la demanda subsidiaria de reivindicación por cumplirse los presupuestos previstos en el artículo 889 del Código Civil”.

En definitiva, el caso en comento reafirma que el consentimiento no puede ponerse en duda sin prueba sólida que permita acreditar su ausencia real. Al rechazarse la nulidad por simulación en la sentencia analizada, se enfatiza que no basta alegar la existencia de maniobras o influencias indebidas para desvirtuar la voluntad declarada, sino que es indispensable demostrar que el acto careció efectivamente de un consentimiento válido.

Siguiendo el análisis del consentimiento como elemento esencial de la compraventa, se presentan aquellos casos donde la venta no surge de un acuerdo voluntario directo entre las partes, sino de un proceso de enajenación forzada, como ocurre con las subastas judiciales. Aun cuando en este tipo de ventas el origen del negocio jurídico no está en la autonomía privada, la jurisprudencia ha precisado que esto no implica la ausencia de los elementos estructurales de la compraventa. En este sentido la sentencia Rol N.º 24352-2020 de fecha 20 de noviembre de 2020⁶ permite observar cómo el tribunal reconoce la existencia del consentimiento y de los requisitos generales de validez contractual en casos de venta por subasta:

“Quinto: (...) Así, en la venta por subasta existe un comprador (subastador o rematante) y un vendedor (deudor representado por el juez de la ejecución). También existe una cosa (real, determinada, comercio lícito, etc.), el precio es la suma ofrecida y que el subastador o rematante da (real, determinado y consistente en dinero). Cosa y precio constituyen a su vez el objeto del acto y el consentimiento está en el concurso de la oferta y aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. El error, la fuerza y el dolo son los motivos que pueden viciar el consentimiento, al igual que en cualquier otro contrato. La capacidad exigida al adquirente es la general del derecho civil (artículos 1446 y siguientes del Código del ramo) con las modificaciones introducidas para la compraventa (artículos 1795 y siguientes). El contrato de compraventa es conmutativo, por lo que la causa en la venta por subasta se da para cada parte con la prestación de la otra.”

⁶ TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA/ATACAMA, CONSTRUCCION, INGENIERIA Y SERVICIOS S.A. ACIS S.A. (2020).

(b) El precio

En el contrato de compraventa, el precio es un elemento esencial junto a la cosa y el consentimiento, regulado en el artículo 1793 del Código Civil, el cual exige que consista en dinero. Además, conforme a los artículos 1808 y 1809 del mismo cuerpo legal, el precio debe ser real y serio -no ficticio, simulado ni ridículamente bajo, salvo el caso de la lesión enorme en inmuebles- y determinado o determinable, pudiendo fijarse por un tercero.

Este requisito adquiere especial relevancia en relación con la “lesión enorme”, la cual ha sido entendida por la Corte Suprema como un vicio objetivo del contrato de compraventa. Dicha figura se configura al existir una desproporción manifiesta entre el precio pagado y el valor real del bien al tiempo del contrato. Sin ir más lejos, en la sentencia de fecha 6 de abril de 2020⁷, Rol N.º 7503-2018 se expresa:

“5º) Que, por lo que toca al artículo 1889 del Código Civil, establece que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y el comprador a la vez la sufre, cuando el justo precio de la cosa que compra, es inferior a la mitad del precio que paga por ella. Su inciso segundo precisa que el justo precio se refiere al tiempo del contrato”.

De lo citado, se desprende que el análisis de lesión es estrictamente económico y verificable, prescindiendo de consideraciones subjetivas relativas a la voluntad o circunstancias personales de las partes.

Un segundo pronunciamiento relevante se presenta en la sentencia del 1 de junio de 2020⁸, sobre un juicio de nulidad de mandato y, subsidiariamente, de rescisión por lesión enorme. En el caso los demandantes alegaron que don Gonzalo Hurtado Letelier, mientras se encontraba gravemente enfermo en el año 2011, otorgó un mandato general con facultades de autocontratación a doña María Patricia Núñez Bedmar, quien lo cuidaba, bajo la creencia de que firmaba un testamento. Posteriormente, el 25 de abril de 2012, la mandataria se transfirió a sí misma dos inmuebles mediante cesión de derechos y compraventa, por un precio de \$5.000.000 cada uno, el cual -según los actores- no fue pagado y resultaba manifiestamente inferior a su valor real.

En primera instancia se rechazaron tanto la acción de nulidad absoluta del mandato como la demanda subsidiaria de lesión enorme, por falta de prueba del engaño y del justo precio. Apelado el fallo, la Corte de Apelaciones de Santiago confirmó el rechazo de la nulidad, pero acogió la lesión enorme, al estimar acreditado que el precio recibido fue inferior a la mitad del justo precio, ordenando la rescisión de los contratos y reconociendo a la compradora la facultad legal de completar dicho precio. En contra de esta decisión se dedujo recurso de casación en el fondo, el que fue rechazado por la Corte Suprema, confirmando la decisión, en atención a las siguientes consideraciones

⁷ CURIFUTA PAILLALEF AIDA CON CURIFUTA PAILLALEF ALDA. (2020).

⁸ HURTADO LETELIER GONZALO Y OTROS / NUÑEZ BEDMAR MARIA PATRICIA (2020).

“Tercero: Que los hechos asentados en la sentencia recurrida, y que permitieron adoptar la decisión de revocar en ese punto el fallo de la instancia y, por tanto, acoger la demanda por lesión enorme, comienzan a exponerse en el considerando décimo tercero el que, en lo pertinente, sostiene que: “...el justo precio del inmueble a la época de la celebración de la cesión de derechos que recayó en él, ascendía a lo menos a \$412.793.295. Por ende, teniendo presente que lo enajenado fueron derechos equivalentes al 33,34%, el justo precio antes determinado respecto de la totalidad del bien raíz, se reducir en lo tocante al porcentaje de derechos cedidos, a la cantidad de \$137.625.285 , ” para luego referir que “... no cabe sino concluir que el cedente recibió por los derechos transferidos mediante cesión, menos de la mitad de su valor, por lo que se han concretado en la especie los supuestos de la institución prevista en el artículo 1889 del Código Civil para que este primer contrato adolezca de lesión enorme (...)

Quinto: (...) De esta forma se demuestra que, a diferencia de lo que pretende el recurrente, los sentenciadores no apoyaron su decisión sólo en los informes técnicos -que valga decir, respecto de los cuales no fue acogida la objeción-, sino que de ellos extrajeron elementos que, en conjunto con el resto de la probanza indicada, les permitieron construir presunciones judiciales. A este respecto resulta pertinente acotar que el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el 1712 del Código Civil, exigen al juez configurarlas cuando medien características de “gravedad, precisión y concordancia”, de forma que es claro que este es un trabajo exclusivo de los jueces de la instancia, que no puede verse alterado en este escenario de casación, dado que son ellos los encargados de construirlas conforme los parámetros legales aludidos, trabajo que fue explicitado detalladamente en la sentencia.”

De esta manera, la Corte reafirma que la determinación del justo precio y la procedencia de la lesión enorme pueden fundarse en presunciones judiciales, siempre que estas cumplan con los requisitos de gravedad, precisión y concordancia exigidos por la ley.

La relevancia de dichas presunciones se observa por sentencia del 27 de julio de 2021⁹, Rol N.º14658-2019. Carlos Ernesto Barahona Tirado Explotación Agrícola Empresa Individual De Responsabilidad Limitada o CEBATIR E.I.R.L, dedujo demanda de simulación absoluta en contra de doña Emilia Luna Montoya y don Mauricio Pacheco Luna. Fundó su acción en que la demandante habría vendido a la señora Luna un inmueble ubicado en la comuna de Tierra Amarilla por la suma de \$45.000.000, quien posteriormente lo vendió a su hijo, Mauricio Pacheco, por \$27.000.000, mediando entre ambas compraventas un plazo inferior a 18 meses. Alegó que ambos precios se encontraban muy por debajo del valor comercial del inmueble, estimado en \$429.112.890, y que en la segunda venta se tuvo por pagado

⁹ CARLOS ERNESTO BARAHONA TIRADO EXPLOTACION AGRICOLA EMPRESA INDIVIDUAL RESPONSABILIDAD LTDA. O CEBATIR E.I.R.L. CON LUNA MONTOYA EMILIA Y OTRO (O).

anticipadamente el saldo del precio, pese a haberse devengado solo una parte mínima de las cuotas pactadas.

En esta oportunidad, la Corte suprema razonó:

“NOVENO: Que, dicho lo anterior, este tribunal no puede sino reconocer que el error de hecho denunciado en este punto por el impugnante resulta ser efectivo, en tanto uno de los indicios mencionados por los juzgadores para presumir la simulación es la edad que habría tenido el comprador al momento de celebrar el contrato, la que cifra en 18 años, pese a que consigna que nació el año 1985, lo que implica que a la época de la compraventa el demandado Mauricio Pacheco Luna tenía en verdad 28 años y no la edad que el fallo censurado le atribuye. Ahora bien, establecida tal circunstancia, debe precisarse que este no es el único ni el principal antecedente que ha servido de base a la presunción, sino uno de múltiples indicios, pues tal como se dejó asentado más arriba, los jueces del mérito, para presumir judicialmente la simulación, tuvieron en consideración la relación filial entre los contratantes, los bajos ingresos económicos del demandado, el precio pactado en el contrato -muy por debajo del valor comercial del inmueble y sustancialmente inferior al de la compraventa que le precedió-, la inconsistencia en cuanto a las razones esgrimidas para efectuar la venta y la circunstancia de que la vendedora dio por pagado el precio tan solo unos pocos meses después de celebrada la compraventa, pese a que el pago del saldo se pactó en 100 cuotas.

Ello deja ver que, aun prescindiendo de la edad del comprador, las presunciones construidas por los sentenciadores son graves, porque los hechos que se aducen son convincentes y concluyentes; además, son precisas, desde que todas ellas miran a la misma conclusión y no adolecen de ambigüedad o vaguedad, y finalmente son concordantes porque guardan relación y conexión entre sí, sin que se adviertan contradicciones que pudieran destruirlas. Todos los indicios, examinados en su conjunto, tienden de manera uniforme a establecer el hecho que ha dado origen al litigio, esto es, que Emilia Luna Montoya y Mauricio Pacheco Luna se coludieron para simular el contrato de compraventa cuestionado. Por ende, en el establecimiento de los hechos a través de la prueba de presunciones judiciales no se vislumbra contravención alguna al artículo 1712 del Código Civil, en tanto ellas cumplen con los requisitos de gravedad, precisión y concordancia contemplados en dicha norma.”

La sentencia pone de relieve que la simulación en torno al precio afecta directamente la causa del contrato, pues la inexistencia de una contraprestación económica real impide calificar el acto como una compraventa auténtica.

Finalmente, se debe destacar otra arista del caso Rol N°. 14915-2018 que fue tratado en el apartado a) del presente capítulo, toda vez que la Corte Suprema hace una reflexión en torno al precio que es menester analizar. A modo de breve recordatorio,

el conflicto surge porque los actores habían otorgado un mandato para gestionar el alzamiento de gravámenes de su inmueble, pero el mandatario –sin informarles– terminó vendiendo la propiedad a su propio hijo por un precio declarado de \$16.000.000, precio que, según los demandantes, nunca se pagó y tampoco correspondía al valor real del bien.

Una de las cuestiones que abordó la Corte Suprema en la sentencia fue precisamente la existencia y realidad del precio como elemento esencial de la compraventa, poniendo especial atención en que el contrato sólo contenía una declaración de pago, pero no existían antecedentes objetivos que permitieran concluir que dicho precio hubiese sido realmente satisfecho.

“UNDÉCIMO: Que, en efecto, no puede olvidarse que el contrato de promesa de compraventa fue celebrado por los actores y el demandado Pedro Nolasco Pizarro Ramos y no con Samuel Pizarro Espejo, quien en definitiva es quien adquiere la propiedad. Tampoco se facultó a Pizarro Ramos a ceder sus derechos como promitente comprador y no se alegó ni probó que ello hubiese acontecido.

Mal entonces puede entenderse cumplido un requisito del contrato de compraventa con ocasión de uno anterior que no vincula al comprador.

Además, siendo indiscutido que el precio fijado en la compraventa es el mismo que se indica en el contrato de promesa de compraventa, tampoco es posible sostener que en virtud de este último instrumento el precio se haya enterado, pues el fallo también aclara que, según ese contrato, se pagó únicamente la cantidad de \$1.500.000 en ese acto, conviniéndose pagos sucesivos de \$300.000 en quince cuotas hasta enterar \$6.000.000, considerando la primera cuota, y que el saldo sería pagado por el promitente comprador al acreedor hipotecario a objeto de alzar la hipoteca existente en la propiedad y demás gravámenes.

Por ende, si los demandados han reconocido en su contestación que no se procedió al alzamiento de los gravámenes y no se comprobó el pago de las quince cuotas recién mencionadas, el presupuesto fáctico de la sentencia no permite concluir que el precio fijado en la compraventa (...) se pudiese haber enterado en virtud de lo acordado en el contrato de promesa otorgado el 10 de marzo de 2011.

DUODÉCIMO: (...) El contrato señala que el precio de \$16.000.000 fue enterado por la parte compradora con anterioridad a la firma de este contrato, suma que la parte vendedora reconoce haber recibido íntegramente y a entera satisfacción.

Para justificar esa afirmación, en la contestación de la demanda los demandados aseguran que de conformidad a lo señalado en contrato de promesa de compraventa, antes que don Pedro Pizarro Ramos transfiriera la propiedad, el precio total de la venta ya se encontraba pagado a los

demandantes, afirmación que, como ya se dijo, no encuentra asidero de acuerdo al mérito de lo acordado en el contrato de promesa de compraventa.

Y tampoco se condice con el reconocimiento del demandado Pizarro Espejo, quien afirmó haber pagado los \$16.000.000 que se pactaron en la escritura, para lo cual cedió sus ahorros a su padre para que se hiciera el pago el año 2016, siendo que, de acuerdo al contrato de promesa de compraventa del año 2011, el precio a pagar directamente a los vendedores era solo de \$6.000.000.

DÉCIMO TERCERO: (...) Los hechos asentados en el proceso no permiten concluir que confluyan en el contrato de compraventa los elementos indispensables para su perfeccionamiento, puesto que, si bien menciona un precio, su mera enunciación no resulta comprobada.

Más allá de la responsabilidad que podría caber al mandatario por la gestión encomendada y todavía por no haber rendido cuenta documentada de sus actuaciones, un requisito de la simulación es, como se dijo, la existencia de un concierto de partes en el que lo que dicen es solo apariencia porque algo distinto es lo que realmente persiguen”.

En ese contexto, la Corte concluye que el precio de la compraventa era meramente enunciado, carente de respaldo probatorio y, en definitiva, incapaz de cumplir la función jurídica que el ordenamiento exige al precio como contraprestación real y seria. Esta constatación resulta determinante para la decisión final, pues la ausencia de un precio verdadero permite a la Corte Suprema afirmar que el negocio celebrado no podía reputarse como una compraventa auténtica, sino como un acto simulado destinado a sustraer el inmueble del patrimonio de los mandantes.

(c) Individualización de la cosa objeto de la compraventa.

La individualización de la cosa objeto de la compraventa constituye un requisito esencial para la validez del contrato, pues sin objeto determinado o determinable no hay obligación válida. Así lo establecen los artículos 1461, 1811 y 1812 del Código Civil, al exigir que la cosa sea comerciable, singular y determinada o al menos determinable. Esto significa que debe estar claramente identificada en cuanto a su especie, calidad y cantidad, de modo que las partes sepan con precisión qué se vende y compra. La cosa puede ser un cuerpo cierto o pertenecer a un género, pero en este último caso deben fijarse reglas que permitan concretar su individualización.

En esta línea, el 30 de noviembre de 2020¹⁰ se resolvió una demanda por indemnización de perjuicios. El caso se fundamenta en que, mediante escritura pública de fecha 23 de febrero de 2015, Víctor Gavilán celebró un contrato de compraventa con Augusto Escalona y Cristian Sepúlveda, actuando estos últimos como vendedores de unos predios en los que existían bosques de pino. Acusa el comprador, que existió un incumplimiento toda vez que la superficie real del bosque cosechado era de 15,73 hectáreas, en circunstancias de que en el contrato se indicó

¹⁰ GAVILÁN VILLARROEL VÍCTOR CON ESCALONA SEGURA AUGUSTO (O) (2020).

que eran 20,00. Luego, en vista de que la compraventa se realizó en virtud de la superficie, se busca la indemnización por la falta de 4,27 hectáreas.

Conociendo del caso, la Corte Suprema indicó en la sentencia Rol N.º 4541-2019:

“DÉCIMO: Que el contrato suscrito por las partes, corresponde tal como se le denomina en el instrumento que lo contiene a una ‘Compraventa de un bosque de pino en pie’, es decir, el objeto de la venta es dicho bien y no el o los predios en el que se encuentran.

En este sentido, entonces, debe precisarse que la pretensión indemnizatoria no dice relación con el derecho a pedir rebaja o aumento del precio de un predio que se vende en relación a su cabida o como especie o cuerpo cierto, a que se refieren los artículos 1831 a 1833 del Código Civil.

Pues, contrariamente a esto, la acción impetrada pretende la aplicación de la cláusula penal o resarcitoria estipulada por las partes”

“UNDÉCIMO: Que al respecto resulta útil señalar que reiteradamente se ha resuelto que corresponde a los jueces del grado interpretar los contratos, y ello escapa al control de esta Corte.

Esta sólo puede intervenir cuando se atribuye a los contratos efectos diversos de los que prevé la ley; y cuando se desnaturaliza el contrato al interpretarlo.

(...) Ha de entenderse desnaturalizado un contrato cuando la interpretación llevada a cabo no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, so pretexto de hacerlo, se da a esa voluntad una inteligencia contraria a la realidad, se desconoce la intención de los contratantes, se desnaturalizan las cláusulas controvertidas y se sustituye el contrato por uno nuevo, distinto al que las partes celebraron”

“DUODÉCIMO: Que precisamente en el caso sub lite pueden observarse aquellas faltas que autorizan la revisión del proceso interpretativo.

En este sentido, cabe precisar que la referencia que en la primera parte de la cláusula quinta donde se expresa: ‘Que la compraventa se hace considerando los bosques radiatas vendidos como cuerpos ciertos en el estado en que se encuentren y que el comprador declara conocer y aceptar’, debe entenderse referida a lo que ella consigna y que corresponde al objeto del contrato, esto es, al bosque y a la condición o estado del mismo; de modo que no resulta procedente extender esta estipulación a situaciones diferentes, como la de autos, en que la disconformidad no está dada por tales circunstancias, sino por un evento diferente, como es propiamente la extensión o superficie de los bosques vendidos, el que es especialmente tratado por las partes en su convención.

(...) Las partes, admitiendo que podía producirse una diferencia entre dicha medida y la real, convienen que se haga una medición una vez finalizada la

cosecha, pues despejado el terreno es posible establecer con mayor exactitud la superficie de que se trata”

“DÉCIMO TERCERO: Que esta genuina interpretación se aviene con la naturaleza y objeto del contrato y el resto de sus estipulaciones.

También debe preferirse, pues permite que la cuestionada parte de la cláusula quinta que contempla la cláusula penal invocada pueda producir efectos, conforme a lo dispuesto por el artículo 1562 del Código Civil.

Además, resulta acorde con la aplicación práctica que han hecho las partes, pues tal como reza el contrato, se procedió a la medición de la superficie una vez efectuada la cosecha, de acuerdo a lo estatuido por el inciso final del artículo 1564 del Código Civil.

De esta manera cabe descartar la regla del artículo 1566 del mismo texto legal, pues su aplicación es limitada para el caso de que no fuera posible aplicar las otras reglas de interpretación”

“DÉCIMO CUARTO: Que conforme a lo razonado se concluye que los jueces del grado incurrieron en los errores antes señalados, al desconocer la naturaleza y objeto del contrato celebrado por las partes y al efectuar una interpretación incorrecta de su estipulación quinta que consagra la cláusula penal acordada, al concluir erróneamente que esta no produciría efecto alguno, lo que ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo pues determinó el rechazo de la acción deducida”

De esta forma, la Corte puso en especial relieve la correcta determinación del objeto del contrato, entendido como elemento esencial para su interpretación y eficacia. En el caso, la Corte precisó que el objeto de la compraventa no era el predio donde se encontraban los bosques, sino que el bosque de pino en pie, entendido como un bien corporal cierto y determinado, delimitando así las obligaciones asumidas por las partes. Lo anterior es crucial, porque permitió descartar la aplicación de las normas de la cabida y centrar el análisis en la naturaleza particular del bien vendido y en las estipulaciones expresadas por las partes respecto de la superficie y medición.

IV.Efectos de la compraventa

Los efectos de la compraventa se manifiestan como el conjunto de obligaciones que el ordenamiento jurídico impone tanto al comprador como al vendedor una vez perfeccionado el contrato. Estas obligaciones se encuentran regulados en los artículos 1824 y siguientes del Código Civil -obligaciones del vendedor- y en los artículos 1871 y siguientes del mismo cuerpo normativo -en relación con las obligaciones del comprador-. Cada una de ellas configura el contenido prestacional

propio de la compraventa y determina cómo se proyectan las consecuencias jurídicas del contrato en la práctica.

Sobre esta base, se examinan 7 sentencias, organizadas en dos apartados: (a) las obligaciones del vendedor y (b) las obligaciones del comprador.

(a) Obligaciones del vendedor.

Al tenor del artículo 1824 del Código Civil, las obligaciones del vendedor se reducen “en general” a dos: la entrega o tradición de la cosa y el saneamiento, la cual se divide en dos: saneamiento de la evicción y saneamiento de los vicios redhibitorios.

En relación con la obligación de entrega, la Corte Suprema conoció el 11 de mayo de 2020¹¹, la causa Rol N.º 4631-2019, relativa a la resolución de un contrato de compraventa de bien mueble. Don Silverio Huanque Lupo demandó a don Luis Rojas Orellana por no entregar una motoniveladora adquirida el 3 de diciembre de 2013 por \$33.500 dólares, habiendo pagado \$29.000 al contado y dejando un saldo de \$4.500 a la entrega. Se acordó que el bien sería entregado en un plazo de 15 días en Arica, lo que no ocurrió, pues el vendedor alegó que la máquina “no estaba inscrita a su nombre y que no la había podido comprar”.

El demandado negó la existencia del contrato. En primera instancia, el Segundo Juzgado de Letras de Curicó rechazó la demanda, fallo que fue confirmado por la Corte de Apelaciones de Talca. Contra esta decisión se interpuso recurso de casación en el fondo, del cual conoció la Corte Suprema, dictando sentencia sobre la base de los antecedentes señalados:

“CUARTO: Que si bien los jueces del fondo expresan que el contrato de compraventa es consensual de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1801 y 1793 del Código Civil, lo cierto es que el fundamento de su decisión en los artículos 33, 35 y 38 de la Ley 18.092 y la aplicación al caso de las exigencias que dichas normas contemplan como forma de acreditar la existencia de la referida convención, contraría y desconoce completamente dicho carácter.

En este sentido esta Corte en sentencia de 12 de junio de 2012, en causa Rol N° 1842-2010 resolvió que la inscripción no constituía tradición, sino solo un mecanismo de protección del comprador por medio de la presunción de dominio, señalando:

‘Que no obsta la circunstancia que exista un Sistema de Registro de Vehículos Motorizados a que se refiere el artículo 34 y siguientes de la Ley N° 18.290, pues la inscripción que ordena la ley, no opera como modo de adquirir el dominio —tradición— sino como un medio de publicidad.’

¹¹ HUANQUE LUPE SILVERIO CON ROJAS ORELLANA LUIS (O) (2020)

En el mismo orden de ideas, esta misma Corte en fallo de 9 de marzo de 2015, en causa Rol N° 30.769-2014, manifestó que el registro es un medio de publicidad no constitutivo de tradición, señalando al respecto:

‘Que el artículo 38 de la Ley N° 18.290, en su texto refundido por el DFL N° 1 del año 2007, establece que la constitución del dominio, su transmisión, transferencia y los gravámenes sobre vehículos motorizados se sujetarán a las normas que el derecho común establece para los bienes muebles. Así entonces, aplicando esas disposiciones, debe entenderse que la compraventa de un vehículo motorizado es un contrato de carácter consensual, siendo necesario para su perfeccionamiento que exista entre las partes un acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, según lo que establece el artículo 1801 del Código Civil.’ (...)

QUINTO: Que así las cosas, siendo el contrato de compraventa de vehículos motorizados consensual, por lo que se perfecciona cuando las partes convienen sobre la cosa y el precio, los sentenciadores debieron centrar el análisis de las probanzas allegadas al juicio, en razón de tales elementos, esto es, determinar si éstos podían concluirse del mérito del proceso y no como lo hacen en la falta de un documento escrito con autorización notarial y de inscripción en el Registro Nacional previsto por la Ley 18.092, pues de esta forma establecen exigencias que la ley no contempla”

La Corte Suprema, entonces, reafirmó la idea de que la obligación de entrega en la compraventa debe evaluarse a partir del carácter consensual del contrato, sin imponer exigencias formales que la ley no contempla. En vista de esto es que corrigió el criterio de los jueces de fondo, recordando que ni la inscripción en el Registro de Vehículos Motorizados ni la existencia de un instrumento autorizado ante notario constituyen requisitos de existencia o validez de la compraventa, sino que estos son meros mecanismos de publicidad destinados a otorgar protección al adquirente. El fallo reafirma que el vendedor está jurídicamente obligado a poner la cosa a disposición del comprador en los términos pactados y que, la falta injustificada de la entrega constituye un incumplimiento que no puede amparar en formalidades ajenas a la naturaleza del contrato.

En relación con el saneamiento de los vicios redhibitorios, la Corte Suprema conoció el 1 de junio de 2020¹² la causa relativa a la acción redhibitoria de rebaja de precio de compraventa deducida por doña Berta Loyola Silva en contra de Inmobiliaria Quilicura LTDA. La demandante indicó que, tras suscribir escritura pública de compraventa el 10 de junio de 2016 y comenzar a habitar la propiedad en julio de ese año, constató diversos problemas en la vivienda: falta de impermeabilización del techo y sistema de evacuación de aguas lluvias, daños internos por inundación durante un temporal, grietas entre baños, pisos desnivelados y fallas eléctricas,

¹² LOYOLA SILVA BERTA/Inmobiliaria Quilicura Limitada - ACUMULADO INGRESO CORTE N°15309-2018 - (LTE) (2020).

generando costos de reparación por \$10.000.000. Por estos hechos, solicitó la rebaja del precio por vicios ocultos.

El demandado alegó que la demanda fue notificada el 26 de abril de 2018 y que, habiendo ocurrido la entrega efectiva de la propiedad en julio de 2016, la acción se encontraba prescrita por más de 20 meses. En primera instancia, el Decimoctavo Juzgado Civil de Santiago acogió la excepción de prescripción, decisión confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago. La Corte Suprema, conociendo del recurso de casación en el fondo, resolvió sobre esta base por sentencia Rol N.º 14780-2020:

“5º.- Que nuestra legislación consagra tres acciones vinculadas con los vicios redhibitorios, las que constituyen un derecho alternativo a favor del comprador. De acuerdo con ello, el comprador puede exigir la resolución de la venta, la rebaja del precio o la indemnización de perjuicios. Dichas acciones tienen finalidades distintas: la primera está orientada a dejar sin efecto el contrato de compraventa; la de rebaja de precio o *quantum minoris* está destinada a mantener el contrato, pero alterando uno de sus elementos, cual es el precio; y, finalmente, la acción indemnizatoria, que sólo persigue compensar los perjuicios que la venta de un bien con defectos hubiera causado al comprador.

6º.- Que el párrafo 8º del Título XXIII del Libro IV del Código Civil establece diversos plazos de prescripción. Para la acción redhibitoria, seis meses respecto de los bienes muebles y dieciocho para los inmuebles. En el caso de la acción de rebaja de precio o *quantum minoris*, se distingue si se trata de bienes distantes, en que el término es de un año contado desde la entrega al consignatario, más el término de emplazamiento que corresponda (artículo 1870 del citado texto legal), y respecto de bienes cercanos, un año para los bienes muebles y dieciocho meses para los bienes inmuebles.

7º.- Que, en lo tocante al segundo acápite impugnatorio, cabe señalar que la prescripción extintiva se interrumpe civilmente, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 2518 del Código Civil, en virtud de la demanda judicial, salvo los casos enumerados en el artículo 2503.

Ahora bien, ya se ha dicho reiteradamente por esta Corte (causas roles N° 12.000-18 y 9224-2009) que para que opere tal interrupción es menester que la demanda judicial sea notificada, de modo tal que, en realidad, es esta última actuación procesal la que producirá el efecto jurídico de la interrupción civil. A tal conclusión se arriba, entre otras razones, por lo que establece el N° 1 del artículo 2503 del Código Civil, al disponer que no se produce la interrupción si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal, por lo que, a contrario sensu, sólo es dicha notificación la que tiene la virtud de producirla.

8º.- Que de lo señalado se concluye que la acción impetrada se encuentra prescrita, ya que desde la fecha de la entrega del inmueble, sea que se

considere la fecha del contrato de compraventa o de la correspondiente inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, a la de notificación de la demanda transcurrió con creces el término de dieciocho meses que estatuye la ley para estos efectos, de modo que el fallo recurrido, al acoger la excepción de prescripción extintiva opuesta por la demandada, no ha cometido el error que se le atribuye.”

En definitiva, el saneamiento de los vicios es una obligación legal del vendedor, la cual se articula a través de acciones alternativas con finalidades específicas para el comprador. El ejercicio de este se encuentra condicionado por los plazos de prescripción, los cuales se cuentan desde la entrega del bien, siendo la notificación de la demanda lo que interrumpe la prescripción.

Se mencionó también la entrega como una de las obligaciones del vendedor. Esta entrega varía según se trate de un bien genérico o un cuerpo cierto. En el caso de los predios rústicos, la venta puede realizarse como especie o cuerpo cierto, o en relación a su cabida (art.1831 CC), cuando la extensión del terreno se establece en el contrato y determina el precio.

El 25 de mayo de 2020¹³, la Corte Suprema conoció un caso relativo a la determinación del objeto en un contrato de compraventa, en particular si la enajenación de un inmueble se efectuó como especie o cuerpo cierto, o en atención a su cabida. La demanda fue interpuesta por doña Ana Riquelme Contreras en contra de doña Hilda Bravo Fuentealba, derivada de la compraventa celebrada el 21 de octubre de 2013 del inmueble denominado Lote 6B, en la comuna de Pelluhue, por \$5.000.000, pagados al contado. La demandante sostuvo que, según títulos y planos de subdivisión, el terreno debía tener 5.846 m², pero al tomar posesión comprobó que solo comprendía 3.150 m², solicitando la entrega de la superficie faltante. La demandada alegó haber entregado el inmueble tal como lo recibió y sostuvo que la venta se realizó como cuerpo cierto, invocando el artículo 1833 del Código Civil.

La Corte Suprema razonó, por sentencia Rol N.º 22193-2018:

“CUARTO: (...) En efecto, las probanzas cuya ponderación omitieron los jueces de alzada dicen relación con la superficie del inmueble materia del pleito, olvidando quien recurre que en el motivo undécimo del fallo de primera instancia, reproducido en alzada, los juzgadores reflexionan que aun cuando se hubiese probado la existencia de diferencia en la cabida, según las alegaciones de la demandante (caso que no ocurre en la especie) no puede desatenderse que esta propiedad fue adquirida como especie o cuerpo cierto, conforme a las normas del artículo 1833 del Código Civil y que en virtud de ello, no hay derecho para el comprador, en este caso, para pedir rebaja del precio, sin importar la cabida del terreno.

¹³ Riquelme Contreras Ana con Bravo Fuentealba Hilda (O) (2020).

En consecuencia y al tenor de lo previamente expuesto, se procederá al rechazo de la presente acción en todas sus partes, como en lo resolutivo de este fallo se dirá. (...)

OCTAVO: Que la sentencia cuestionada rechazó la demanda asentando como hecho de la causa que con fecha 21 de octubre de 2013 las partes del juicio celebraron un contrato de compraventa sobre el denominado Lote 6B, proveniente de la subdivisión del resto de lote del predio La Quinta ubicado en el balneario de Pelluhue. El precio se fijó en la suma de \$5.000.000 y fue pagado de contado en el mismo acto. Asimismo, consta que **la venta se hizo como especie o cuerpo cierto**, en el estado que se encontraba el inmueble, con todo lo edificado y plantado, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo, litigio o cualquier otra limitación al dominio o responsabilizándose el vendedor del saneamiento tanto en la evicción, como de los vicios redhibitorios de acuerdo a la ley.

Sobre la base del sustrato fáctico antes reseñado, el fallo de primer grado concluyó que la prueba rendida era insuficiente para establecer la cabida del inmueble y, a mayor abundamiento, los juzgadores reflexionan que **aun cuando se hubiese probado la existencia de diferencia en la cabida, según las alegaciones de la demandante (caso que no ocurre en la especie) no puede desatenderse que esta propiedad fue adquirida como especie o cuerpo cierto, conforme a las normas del artículo 1833 del Código Civil y que en virtud de ello, no hay derecho para el comprador, en este caso, para pedir rebaja del precio, sin importar la cabida del terreno.**

En consecuencia y al tenor de lo previamente expuesto, se procederá al rechazo de la presente acción en todas sus partes, como en lo resolutivo de este fallo se dirá (...)."

Así, la Corte Suprema indica que cuando un inmueble se vende como especie o cuerpo cierto, el comprador no puede reclamar falta de cabida, ni pedir rebajas, ni exigir superficie adicional, aun si existiera diferencia. Consecuentemente, carece de acción para pedir cumplimiento forzado en esos términos.

Finalmente, el 23 de octubre de 2020¹⁴, la Corte Suprema falló la sentencia Rol N.º 73719-2020, un juicio ordinario de resolución de contrato con indemnización de perjuicios deducido por don Parra contra la empresa INRECAR S.A. El demandante alegó haber celebrado un contrato de compraventa de un microbús con la empresa, cumpliendo con el pago del precio acordado; sin embargo, la sociedad no entregó el vehículo. La defensa negó la existencia del contrato, argumentando que el

¹⁴ ORLANDO ANTONIO PARRA MORALES CON INRECAR S.A (2020).

dependiente que lo celebró carecía de facultades y que el acuerdo no estaba formalizado por escrito, según los artículos 1708 y 1709 del Código Civil.

En primera instancia, el Segundo Juzgado de Letras de San Bernardo acogió la demanda, imputando el incumplimiento a la empresa por la culpa de su dependiente y falta de control. La Corte de Apelaciones de San Miguel confirmó la sentencia y señaló que la propia empresa, al presentar una querrela criminal en contra de su vendedor, reconoció que este actuaba en su representación. En contra de esta decisión, INRECAR S.A. interpuso recurso de casación en el fondo, el cual fue rechazado por la Corte Suprema

La Corte Suprema decidió rechazar el recurso de casación en el fondo interpuesto por INRECAR S.A indicando lo siguiente:

“QUINTO: Que, como ha quedado establecido, la demandada actuó a través de su dependiente, el cual celebró un contrato con el actor para la compraventa de un microbús, **siendo pagado el precio fijado por el comprador (demandante), pero no entregada la especie**. La empresa intentó esgrimir que el dependiente carecía de facultades de representación para suscribir contratos y recibir el precio, cuando ha quedado demostrado que lo hacía en el local de la empresa, con documentos de ésta y con conocimiento de sus empleadores. Asimismo, la demandada asumió que la responsabilidad final recaía en ella, al indicarlo expresamente en un documento oficial que constituye pieza clave en el juicio penal iniciado en contra del trabajador.

Por otro lado, tal como señalan los jueces del fondo, en materia contractual la culpa se presume, de forma que correspondía al demandado acreditar que obró un caso fortuito o fuerza mayor o que actuó con la debida diligencia, lo que no aconteció, ni siquiera en cuanto al deber de fiscalización o control”.

La sentencia reafirma el carácter esencial de la obligación de entrega, destacando que una vez acreditado el incumplimiento y, habiendo existido un pago por parte del comprador, se configura una infracción grave imputable al vendedor. La Corte también descarta la posibilidad de desconocer el vínculo contractual mediante alegaciones relativas a la falta de representación, cuando el dependiente actúa dentro del ámbito propio de la empresa, con sus medios y bajo su conocimiento, haciendo exigible la obligación de entrega.

(b) Obligaciones del comprador.

Las obligaciones que incumben al comprador se reducen, en términos generales, a dos: pagar el precio y recibir la cosa objeto de la compraventa. Entre ambas, la primera constituye una obligación esencial del contrato. La obligación de pago es posible encontrarla expresamente regulada en el artículo 1871 y siguientes del Código Civil.

La exigencia señalada se evidencia con claridad en los casos de simulación, donde la necesidad de acreditar el pago del precio se convierte en un elemento central para determinar la existencia de una compraventa.

Un caso interesante para el estudio de esta obligación es la sentencia del 1 de febrero de 2021¹⁵, relativo a una demanda de nulidad absoluta por simulación y, en subsidio, de cumplimiento de contrato. El conflicto se originó a partir de la compraventa de un inmueble entre los hermanos Juan y José González Gutiérrez y María Isabel Acuña Abarzúa, respecto de la cual el actor alegó que el contrato era meramente aparente, por cuanto el precio pactado no habría sido efectivamente pagado, existiendo únicamente la intención de sustraer el bien del patrimonio de los vendedores.

En primera instancia se rechazó la demanda de nulidad absoluta y se acogió parcialmente la acción de cumplimiento de contrato, condenando a los demandados al pago del precio convenido, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Chillán. En contra de esta sentencia se interpuso recurso de casación en el fondo, del cual conoció la Corte Suprema en los autos Rol N.º 29.076-2019, oportunidad en que el máximo tribunal señaló:

“SÉPTIMO: Que, la sentencia impugnada confirmó el fallo de primer grado que rechazó la demanda de nulidad absoluta, reflexionando para ello que del mérito de autos se desprende que existió por parte de los vendedores el ánimo de vender y transferir el inmueble y de la parte compradora de adquirirlo, por el precio de \$12.000.000, no siendo éste simulado, sino que, solo habiendo una discrepancia respecto de la oportunidad del pago efectivo del valor, y del momento de la entrega material, de lo que se desprende que existe precio y cosa, requisitos de la compraventa como acto jurídico, y que la discrepancia entre el momento de pago y de la entrega de la cosa objeto del contrato no necesariamente dan a éste la calidad de simulado.

Expresa que no basta una confesión judicial de no pago del precio para acreditar dicha circunstancia, requiriéndose para determinar si un acto jurídico es simulado o real, un mayor estándar de prueba”

“DUODÉCIMO: (...) En este punto es preciso aclarar que, si bien los demandados González Gutiérrez se allanaron a la demanda de nulidad absoluta, éstos manifestaron haber tenido la intención de vender la propiedad a la codemandada para así poder pagarle al demandante el préstamo que éste les había otorgado, lo que en definitiva no fue posible, sin reconocer ánimo defraudatorio alguno”.

Así, la Corte enfatiza que la existencia precio y cosa, junto con la intención real de los aportes de celebrar el contrato son criterios determinantes para diferenciar entre un acto simulado y uno válido. De esta forma, la simple falta de pago al momento de la celebración no basta para presumir simulación, sino que se requiere un análisis integral de la voluntad de las partes y de la concurrencia de los elementos esenciales

¹⁵ SAN MARTIN GAJARDO SEBASTIAN BURIDAN CON ACUÑA ABARZUA MARIA ISABEL. (O) (2021).

del contrato. Esta sentencia refuerza la idea de que la obligación de pago es constitutiva de la compraventa, pero que la acreditación de su incumplimiento debe evaluarse con un estándar adecuado, reconociendo que la distancia temporal en la entrega del precio no supone necesariamente la falta de existencia de un contrato.

En este mismo sentido sobre la prescripción de las acciones vinculadas al saneamiento de los vicios redhibitorios encontramos la sentencia Rol N.º 9737-2019. En ella se conocen los recursos de casación en la forma y fondo interpuestos por la demandada, Sodimac S.A. Es del caso que dicha empresa vendió y luego entregó con fecha 16 de mayo de 2014 a empresas Energía Eólica CJR Wind Chile Limitada (demandante) 37.450 kilos de un adhesivo especializado llamado “Grout FS High Strenght Grout”. Este producto resultaba esencial para las obras civiles del Parque Eólico Taltal, más específicamente para ser usado como relleno y refuerzo en las fundaciones de 33 torres aerogeneradores. Para este fin, el adhesivo debía ofrecer una resistencia superior a los 90 MPA a los 28 días de su aplicación. Esta condición técnica resultaba esencial para el contrato, siendo conocido por Sodimac.

Durante la instalación se descubrió que el producto no cumplía con la resistencia requerida. La demandada no informó a la compradora sobre esta deficiencia ni tampoco pudo demostrar que la baja resistencia se debiera a factores ambientales durante la instalación. Por estos defectos materiales, la empresa eólica tuvo que paralizar las obras para buscar un producto sustituto e incurrir en un gasto de \$198.986.000 pesos para adquirir el nuevo producto.

En virtud de lo anterior es que se demandó acción redhibitoria y resarcimiento de perjuicios.

La parte demandada, por su lado, solicitó el rechazo de la demanda indicando que para que la acción redhibitoria sea procedente no solo es necesaria la satisfacción de los requisitos del artículo 1858 del Código Civil, sino también que lo entregado sea aquello a lo que el vendedor se obligó y, en este caso, su representada habría entregado una cosa distinta a la debida.

El Segundo Juzgado Civil de Antofagasta rechazó la acción de rebaja de precio y acogió parcialmente la de indemnización de perjuicios, condenando sólo al pago del daño emergente. La Corte de Apelaciones de Antofagasta confirmó lo resuelto, con la declaración de rebaja del daño emergente.

Con fecha 24 de marzo de 2021¹⁶, conociendo del caso la Corte Suprema resolvió:

“DUODÉCIMO: Que, en consecuencia, si la procedencia de la indemnización obedece a la aplicación de la teoría general de la reparación del daño, debe concluirse que la acción resarcitoria no puede estar subordinada a la redhibitoria, ya que su objetivo es el de reparar los perjuicios ocasionados con motivo del incumplimiento de las obligaciones contractuales del vendedor. Entonces, no existen razones para hacerla depender de las acciones de resolución y rebaja del precio —que, como se vio, obedecen a un objeto bien

¹⁶ ENERGÍA EÓLICA CJR WIND CHILE LIMITADA CON SODIMAC S.A. (O).

preciso— ni para incluirla dentro de las obligaciones de garantía, reconocidamente accesorias.

Inmediata derivación de lo anterior es la constatación de que la vigencia de la acción para reclamar la resolución de la venta o para rebajar proporcionalmente el precio, con motivo de los vicios ocultos de la cosa vendida, no puede incidir en la supervivencia de la acción indemnizatoria, que guarda una identidad propia que le permite incluso ser interpuesta con prescindencia de aquellas.

Como corolario, no se advierte que los jueces vulneren los artículos 1861, 1867 y 1869 del Código Civil de la manera que afirma quien recurre, ni tampoco se aprecia que quebranten el artículo 1858 de esa misma codificación sustantiva, habida consideración a que es un hecho asentado en el proceso que la cosa entregada por el vendedor tenía vicios que impedían que sirviera para su uso natural, conocido por la recurrente, quien se obligó a entregar un producto que debía reunir ciertas características de las que en definitiva carecía, incumplimiento contractual que origina una responsabilidad que no se extingue ni se atenúa por la mera circunstancia de no haberse formulado reclamo al momento de la entrega de la cosa.

Cabe aún añadir que la pretendida infracción del artículo 1861 del Código Civil también se explica sobre la base de que, en su condición de intermediaria entre el fabricante y la compradora, la recurrente no podía conocer la calidad y eficacia del producto que vendía, coligiendo a partir de esa circunstancia fáctica que no es dable imputarle el fácil conocimiento del vicio oculto. Empero, ese hecho no forma parte de aquellos fijados en el proceso y el recurso no es idóneo para revisar la manera en que fueron asentados y establecer, en su caso, aquellos imprescindibles de determinar para que la impugnación anulatoria sea exitosa. Por lo demás, tampoco se rindió prueba suficiente destinada a acreditar que la labor de intermediación del vendedor del producto no garantizaba en modo alguno la efectividad de que el adhesivo reuniera los requisitos que era presumible esperar del mismo, o que el vendedor únicamente se limitaba a dar garantía acerca de su procedencia y forma de aplicación, caso en el cual era de cargo del comprador recurrido verificar que el producto adquirido se ajustaba efectivamente a sus requerimientos y necesidades.”

“DÉCIMO TERCERO: Que, ahora, si las acciones previstas por la ley para el saneamiento de los vicios redhibitorios pueden tener diversos objetos y si la acción indemnizatoria es autónoma e independiente de aquellas, en la particular situación que se examina no es posible considerar que el vigor de la acción resarcitoria se someta al plazo de seis meses o un año, contado desde la entrega, que la ley ha previsto para la vigencia de las acciones de resolución de la venta o rebaja del precio de las cosas muebles vendidas, respectivamente.

En efecto, las acciones indemnizatorias que no tengan por objeto la rebaja del precio —que en sí misma constituye también una indemnización— tienen su

plazo definido por las reglas generales; es decir, tres años para su carácter ejecutivo y dos años más como ordinarias.

Entonces, esta acción indemnizatoria general se rige por la norma del artículo 2515 del Código Civil y no por la del artículo 1869 del mismo código, como asevera quien recurre, de modo que, en este punto, su recurso tampoco puede prosperar.”

De esta forma, la Corte Suprema indicó que el comprador tiene derecho a ser compensado de todos los gastos adicionales en que incurrió (como la compra de nuevos materiales y estudios de laboratorio) que fueron consecuencia del defecto del producto original no apto para la obra, esto independientemente de que los plazos para otras acciones legales hubieren prescrito.

También referente a la obligación de pagar el precio, cuestión problemática ocurre cuando las partes deciden incorporar cláusulas en las cuales se declara haber recibido el precio. Así sucede en la sentencia Rol N.º 1300-2018. Aquí, María Olmos Ferrer inicia un procedimiento ordinario de cobro de pesos en contra de Mariana Olmos Ferrer. La primera actúa en calidad de heredera de la vendedora de un inmueble, Ximena Ferrer Soria-Galvarro. Esta compraventa se habría realizado el 6 de agosto de 2012 mediante escritura pública, en dicho documento, en la cláusula cuarta se estableció que el precio correspondía a 75 millones de pesos y que, además estos habrían sido pagados al contado e íntegramente en el mismo acto.

La demandante sostuvo que, a pesar de lo declarado en la escritura, el precio de la compraventa nunca fue pagado. Basó parte de su argumento en que durante la prueba confesional de la demandada se demostró que el pago no se realizó en los términos exactos de la “cláusula tipo” del contrato.

La demandada, por su lado, defendió la validez legal de la escritura pública y alegó la insuficiencia probatoria de parte de la demandante para desmentir dicho documento. Además utilizó el artículo 1876 del Código Civil, donde se indica que si en la escritura de venta se expresa que el precio ha sido pagado, no se admitirá prueba en contrario, a menos que se alegue la nulidad o falsificación de dicha escritura y, en vista de que la demandante no impugnó la validez del documento, la declaración de pago se mantenía firme.

En primera instancia, el Vigésimo Juzgado Civil de Santiago rechazó la demanda en todas sus partes, fundado en que la demandante no logró probar la existencia de la deuda ni la falsificación del documento. La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó dicha sentencia.

El 13 de marzo de 2020¹⁷, la Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo argumentando:

“Noveno: Que de lo expuesto menester resulta concluir que, si bien el artículo 1876 del Código Civil no impide a las partes acreditar que el precio no fue

¹⁷ OLMOS FERRER MARIA DANIELA CON MONTABONE BULJAN PAULA FERNANDA, OLMOS FERRER MARIANA ALICIA (O) (2020).

pagado, dado que la excepción en él consignada afecta a terceros, no debemos olvidar compatibilizarlo con el artículo 1698 del mismo cuerpo normativo, en términos de quién puede y debe probar la obligación o su extinción-. La actora tenía derecho a rendir prueba, lo hizo, pero ésta no fue suficiente para dar por sentado el hecho central de su alegación, a saber, ‘que la demandada no pagó el precio de la compraventa celebrada’, de forma tal que el rechazo de la demanda no ocurrió porque no pudo rendir prueba, sino porque lisa y llanamente no lo hizo conforme al estándar mínimo esperado.

Creemos que tácitamente el mismo recurrente lo reconoce en su recurso cuando afirma que se ha rendido prueba confesional mediante la cual se ha acreditado que el precio no se pagó, al menos, en los términos de la cláusula tipo del contrato. Nunca indica la forma en que se probó la existencia de la obligación. Si a ello le sumamos el punto de que la confesional de la demandada, en cuanto a indicar que el precio se pagó de una forma diversa a la indicada en la cláusula cuarta del contrato de fecha 6 de agosto de 2012, no permite alcanzar otra conclusión que la de que la forma pactada no fue la seguida en los hechos por las contratantes, pero jamás, como pretende el recurrente, que no hubo pago del precio.

Décimo: Que lo razonado impone concluir que las conculcaciones sustantivas que el recurrente estima se han cometido por los jueces a cargo de la instancia en este capítulo, requieren necesariamente modificar el supuesto fáctico fundamental asentado por aquéllos, el que resulta inamovible para este Tribunal de Casación del modo que se propuso la pretensión de ineficacia, constatándose entonces la improcedencia de los reproches formulados por el impugnante.”

La sentencia reafirma que, si bien puede desvirtuarse la declaración de pago, corresponde al demandante acreditar la existencia de la obligación, y no basta demostrar que el pago se efectuó de forma distinta a la señalada en la escritura pública.

V. Validez y limitaciones a la enajenación

Cumpliendo con los requisitos de la esencia del contrato de compraventa, la jurisprudencia de la Corte Suprema del año 2021 ha afinado los criterios relativos a la validez y a las restricciones que pueden recaer sobre la facultad de disponer. Las decisiones del período examinan situaciones en que la enajenación se ve tensionada por la existencia de limitaciones convencionales, por problemas vinculados a la titularidad del bien o por la forma en que se celebra el negocio, precisando en qué medida estas circunstancias inciden en la eficacia del contrato y en la protección de terceros. A partir de ello, se consolidan parámetros que permiten evaluar cuándo la autonomía privada puede legítimamente establecer restricciones y cuándo tales

estipulaciones o modalidades resultan incompatibles con la estructura propia de la compraventa.

Sobre la base de lo anterior, se procederá a examinar un conjunto de 3 sentencias.

Sabido es que en nuestro país la venta de cosa ajena vale. Más allá de esto, la pregunta que persiste es ¿cuáles son entonces las obligaciones del vendedor? Con fecha 20 de febrero de 2020¹⁸ la Corte Suprema fue consultada al respecto por un caso de nulidad absoluta de escritura pública y cancelación de inscripción por Víctor Hernández Leiva en contra de José Hernández Leiva. El actor sostuvo que, tras el fallecimiento de su madre Selmira Leiva en noviembre de 2011, sus cinco hermanos vendieron y cedieron a su favor la totalidad de sus derechos hereditarios sobre el inmueble “Hijuela N°3” por \$100.000 pesos. Posteriormente, en junio de 2014, cuatro de los hermanos cedieron nuevamente los mismos derechos a José Hernández Leiva por \$1.000.000, tras realizar la posesión efectiva e inscripción especial de herencia.

Los demandados alegaron que la parte actora no había inscrito las cesiones anteriores ni ocupado materialmente la propiedad, justificando la nueva cesión. En primera instancia, el Juzgado de Letras y Garantías de Río Bueno acogió parcialmente la demanda, ordenando la cancelación de la segunda cesión por considerar que los vendedores carecían de calidad de herederos al momento del contrato. La Corte de Apelaciones de Valdivia confirmó esta decisión. La Corte Suprema, conociendo del recurso de casación en la forma y en el fondo, por Sentencia Rol N.º12128-2018, la Corte Suprema acogió el recurso de casación en el fondo e indicó:

“Undécimo: Que, en este punto, resulta imprescindible dejar asentado que, en nuestro derecho, la venta de cosa ajena es válida, pues, siendo un contrato meramente productor de obligaciones, no existe impedimento para que el objeto de la obligación sea una cosa perteneciente a un tercero.

En otras palabras, no constituye un requisito de la compraventa que el vendedor sea dueño de la cosa vendida, y nada impide que las partes contraigan obligaciones respecto de una cosa ajena, puesto que en dicho contrato concurren todos los requisitos necesarios para su validez, sin perjuicio de que el vendedor no podrá transferir al comprador el dominio de la cosa vendida, ya que solo puede efectuar la tradición el dueño de la cosa que se entrega; a quien, tal como se ha esbozado, no le afecta dicha venta ni se encuentra obligado de manera alguna para con el comprador.” (...)

“Décimo Tercero: Que la diferencia fundamental entre la inoponibilidad y la nulidad consiste en que, en la primera, la generación del acto o contrato es irreprochable, pero, por determinadas circunstancias, pierde su eficacia frente

¹⁸ HERNANDEZ LEIVA VICTOR CON HERNÁNDEZ LEIVA JOSE Y OTROS. (O) (2020).

a terceros; mientras que la segunda supone un vicio en el nacimiento del acto jurídico, esto es, una falla en sus elementos constitutivos.

En la nulidad existe un interés público comprometido, y de ahí que se limite su renuncia, pueda en ciertos casos ser declarada de oficio y se permita invocarla, cuando es absoluta, a todo aquel que tenga interés en ello.

En la inoponibilidad, en cambio, es necesario distinguir entre el acto o contrato y sus efectos, pues son estos últimos los que se encuentran comprometidos. El contrato es perfectamente válido y las partes continúan obligadas por él; son los terceros quienes quedan liberados de sufrir las consecuencias del contrato que no les es oponible. Ello no ocurre con la nulidad, pues, una vez declarada, desaparece el acto o contrato tanto respecto de las partes como de los terceros, salvo los casos de excepción en que ella no puede oponerse a estos últimos.” (...)

“Décimo Cuarto: Que, a la luz de las precisiones efectuadas, debe concluirse que el contrato de cesión de derechos a título oneroso, otorgado por los demandados el 18 de junio de 2014, a diferencia de lo declarado en la sentencia censurada, no carece de ninguno de los requisitos prescritos por la ley para su validez, aun cuando deba ser sancionado con su ineficacia respecto del actor, en su calidad de legítimo dueño de los derechos cedidos por Luis Juvenal Hernández Leiva, Héctor Baldovino Hernández Leiva, Juan Ángel Hernández Leiva y Edelmira Luz Hernández Leiva a José Germán Hernández Leiva.

En efecto, como se ha señalado, en nuestra legislación la venta de cosa ajena no es nula. Lo que ocurre es que dicha venta no es oponible al verdadero dueño, quien puede reivindicar la cosa vendida —en este caso, derechos hereditarios sobre un inmueble singular— mientras su acción no se extinga por la prescripción a favor del comprador.”

En el caso analizado la Corte reafirmó que la venta de cosa ajena es un contrato válido en nuestro ordenamiento jurídico, en cuanto genera obligaciones entre las partes aun cuando el vendedor no sea el dueño de la cosa objeto de la compraventa. Sin embargo, dicha validez no implica la transferencia del dominio ni la afectación de los derechos del verdadero dueño, respecto de quien el contrato resulta inoponible. De este modo, la Corte distingue con claridad entre la figura de la nulidad y la inoponibilidad, concluyendo que la segunda cesión de derechos hereditarios, aunque es válida en su origen, carece de eficacia frente al actor, quien en su calidad de legítimo dueño, conserva las acciones que emanan de su derecho mientras no opere la prescripción.

Otra cuestión en la línea de validez tiene que ver con la venta de cosas prohibidas por ley. Con fecha 21 de diciembre de 2020¹⁹, la Corte Suprema falló Sentencia Rol N.º9462-2019, relativo a la nulidad absoluta de contratos de compraventa de un inmueble inscrito conforme al Decreto Ley 2695. El 25 de septiembre de 2012, Fernando Valenzuela Ramírez inscribió a su nombre un predio en Colbún, encontrándose vigente la prohibición legal de enajenar durante un año. A pesar de ello, el 7 de diciembre de 2012, otorgó escritura pública de venta a favor de su hermana Luz Valenzuela, quien posteriormente transfirió la nuda propiedad del inmueble a sus hijos, reservándose el usufructo vitalicio. Tras el fallecimiento del vendedor, sus herederos demandaron la nulidad de los contratos, invocando el artículo 1810 del Código Civil.

Los demandados argumentaron que la transferencia de la propiedad se perfeccionó únicamente con la inscripción conservatoria, realizada el 4 de octubre de 2013, fecha en que la prohibición ya había vencido. Tanto el Juzgado de Letras de Linares como la Corte de Apelaciones de Talca rechazaron la demanda, pero la Corte Suprema, conociendo del recurso de casación en el fondo, acogió la acción y dictó sentencia de reemplazo.

“OCTAVO: Que, en el caso, la compraventa fue celebrada dentro del aludido plazo de un año; por tanto, queda claro que infringe el mencionado artículo 1810 en relación con el citado precepto del D.L. 2695.

A este respecto, debe formularse una precisión. El artículo 1810 dispone: “Pueden venderse todas las cosas corporales o incorporeales cuya enajenación no esté prohibida por la ley”. Con ese tenor no queda expresado directamente que, cuando la ley ha prohibido enajenar, quede prohibido vender. Lo que dispone es que todas las cosas pueden venderse, salvo aquellas cuya enajenación esté prohibida por la ley; luego, las de enajenación prohibida por ley no pueden ser vendidas. Así, surge la interrogante acerca del alcance de la expresión “no pueden”: ¿cuál es la consecuencia para el acto cuando es celebrada una venta en circunstancias en que no puede ser celebrada? Y esta Corte entiende que, cuando el artículo 1810 dispone que “no se puede”, dicha expresión equivale a una prohibición; cuando señala que no se puede vender, está disponiendo que está prohibido vender. De modo que, cuando es celebrada la venta en circunstancias en que no puede ser celebrada, ha sido celebrado un acto prohibido, y quien lo ha prohibido es la ley.

El acto prohibido por la ley es nulo de nulidad absoluta. Desde luego, el artículo 10 del Código Civil dispone que los actos que la ley prohíbe son nulos, salvo que la ley misma disponga otra consecuencia que la nulidad. Si bien la regla no añade que la nulidad sea absoluta, la conclusión es esa conforme a los artículos 1466, inciso final, y 1682, ambos del Código Civil. El primero dispone que los actos prohibidos por la ley tienen objeto ilícito y el segundo que los

¹⁹ VALENZUELA RAMIREZ HERIBERTO Y OTRA CON VALENZUELA RAMIREZ LUZ Y OTRO. (O) (2020).

actos con objeto ilícito son absolutamente nulos.

Ahora bien, puede resumirse que el D.L. 2695 prohíbe enajenar el predio saneado antes del plazo citado; el artículo 1810 del Código Civil dispone que, si por ley está prohibido enajenar, está asimismo prohibido vender; en el caso, el demandado vendió dentro del plazo, es decir, celebró una venta prohibida; la consecuencia es que la venta es absolutamente nula.

Como puede verse, para arribar a esa conclusión no es necesario entrar a examinar el alcance del concepto de enajenación. Si no existiere el artículo 1810, sería necesario entrar a ese examen, pero dicho precepto existe.”

“NOVENO: Que puede añadirse algo a mayor abundamiento.

En el Derecho chileno, y tal como ya ha sido resuelto por esta Corte (sentencia de 13 de diciembre de 2017, Rol N° 10.440-2017), el Código Civil ha dispuesto que la transferencia de los bienes por acto entre vivos se efectúa mediante un proceso constituido por dos actos: el título y el modo (la tradición); por sí solos, ninguno de ellos es suficiente para la transferencia —esto es, para hacer ajena la cosa—, concurriendo ambos se produce la enajenación, fundamentalmente conforme a los artículos 588, 670 y 675 del Código Civil.

Así, cuando un texto legal prohíbe enajenar, está prohibiendo el proceso; prohibido el todo, queda prohibida cada una de sus partes; es decir, quedan prohibidos ambos actos. Cada uno de ellos vulnera la prohibición y, por tanto, cada uno —o ambos— es absolutamente nulo.

Entonces, aun sin acudir al artículo 1810 del Código Civil, en el caso la venta es absolutamente nula.”

El fallo analizado resalta que la validez de la compraventa no depende únicamente de concurrencia formal de sus elementos estructurales, sino también de un estricto respeto a las prohibiciones legales que condicionan la celebración del acto. La Corte Suprema enfatiza que, cuando la ley prohíbe enajenar una cosa, dicha prohibición se proyecta necesariamente sobre la venta misma, de modo que, la celebración del contrato dentro de un periodo prohibido constituye un acto contrato a derecho y, consecuentemente, afectado de nulidad absoluta.

La validez en la compraventa también es observable cuando nos referimos a la licitud del objeto. Si bien el código civil no conceptualiza qué se entiende por objeto ilícito, del artículo 1462 a 1466 es posible encontrar una serie de ejemplos. Uno de los más importantes está en el artículo 1464, donde se indica que existe objeto ilícito en la enajenación de ciertos bienes. Ahora bien, en el entendido de que enajenar es distinto a la venta, para la configuración del objeto ilícito en la venta de los bienes enumerados en el art.1464, es necesario recurrir a la triangulación con los artículos 1810 y 1464 del mismo cuerpo legal.

Con lo anteriormente expuesto, la Corte Suprema conoció el 9 de febrero de 2021²⁰, a causa Rol N.º 25063-2018, relativa a la nulidad absoluta de la venta e inscripción

²⁰ ESCOBAR SAGRE RODRIGO CON SCOTIABANK CHILE (O) (2021).

de un inmueble ubicado en Puerto Montt. El conflicto enfrentaba a Rodrigo Escobar Sangre con el Banco Scotiabank y José Toloza Vásquez. El actor había iniciado un juicio laboral contra Toloza y, tras el incumplimiento de un avenimiento de pago, solicitó y obtuvo una medida precautoria de prohibición de enajenar el inmueble, la cual se inscribió el 22 de septiembre de 2008. Paralelamente, el Banco se adjudicó el bien en un remate público efectuado el 26 de mayo de 2008, suscribiendo la escritura de adjudicación el 14 de abril de 2010 e inscribiéndola el 2 de junio de ese mismo año. Escobar solicitó la nulidad absoluta de la venta, argumentando que la enajenación se realizó sobre un bien embargado y sujeto a prohibición, constituyendo un objeto ilícito según el artículo 1464 N°3 del Código Civil.

El Banco, en su defensa, sostuvo que las ventas forzadas decretadas por orden judicial no se encuentran afectadas por la causal de objeto ilícito prevista en el artículo 1464. En primera instancia, el Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt rechazó la demanda de nulidad absoluta, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de la misma ciudad. Conociendo del recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema confirmó los fallos anteriores y rechazó el recurso interpuesto por Escobar.

“QUINTO: Que con relación al artículo 1464 N° 3 del Código Civil, se ha sostenido en doctrina que hay objeto ilícito en la venta del inmueble embargado por decreto judicial hecha sin autorización del juez o el consentimiento del acreedor, no obstante que, lo que la ley prohíbe y sanciona con nulidad absoluta es la enajenación, o sea, el acto por el cual se transfiere a otro, a cualquier título, la propiedad u otros derechos reales sobre las cosas embargadas por decreto judicial, entendiendo por tales los bienes retenidos o prohibidos de enajenar o gravar por orden del juez competente. De este modo se ha entendido que el legislador, al emplear el término enajenación”, no lo hace en sentido estricto de transferencia del dominio sino en un sentido amplio, o sea como un acto por el cual se transfiere a otro la propiedad u otro derecho real sobre una cosa a cualquier título (Repertorio de Legislación y Jurisprudencia. Editorial Jurídica, año 1969, p.69). Si bien es cierto que la enajenación y la venta son jurídicamente conceptos distintos, esta distinción no tiene importancia tratándose de una compraventa, ya que, cualquiera que sea su alcance, al disponer el artículo 1810 del citado cuerpo legal que "no pueden venderse las cosas corporales e incorporeales cuya enajenación esté prohibida por la ley", hace extensivo el objeto ilícito a la compraventa de las cosas embargadas por decreto judicial que se efectúa sin la autorización del juez o el consentimiento del acreedor.

También se ha sostenido que "la venta forzada y más propiamente el modo de adquirir tradición del derecho real de dominio constituido por la competente inscripción, que tiene por título dicha venta por el ministerio de la justicia, puede adolecer de objeto ilícito en el evento que exista una medida precautoria que afecte al inmueble cuya tradición se pretenda ", (Corte

Suprema Rol N° 3612-2010), lo que resulta también aplicable a la figura del embargo y las medidas cautelares. (...)”

“SÉPTIMO: Que la norma del artículo 1464 N° 3 del Código Civil requiere para que haya objeto ilícito que la prohibición se encuentre vigente al momento del contrato de venta, “si existe al tiempo de la tradición únicamente, esta no podrá efectuarse tal vez, pero la venta es eficaz, pues la ilicitud existe cuando al celebrarse el contrato, es decir, al crearse la obligación, se encuentra embargada la cosa que es objeto de ella. Lo que la ley sanciona con nulidad es el contrato con objeto ilícito y éste es tal cuando la venta recae sobre cosa embargada”. (De la compraventa y de la promesa de venta, Arturo Alessandri Rodríguez, Editorial Jurídica de Chile, año 2003, Tomo I, pág 180).

La doctrina igualmente ha desarrollado el alcance del inciso segundo del artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, en tanto otorga al acta de remate el valor de escritura pública para los efectos del artículo 1801 del Código Civil, luego, es indudable que el acta de remate tiene el valor jurídico de una escritura pública, la que ha de suscribirse para los efectos de la correspondiente inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. En el mismo sentido, se ha señalado correctamente que “...efectuado el remate público, desde el punto de vista jurídico, se ha celebrado un verdadero contrato de compraventa entre el ejecutado, representado por el juez, en calidad de vendedor, y el subastador, que viene siendo el comprador venta” que queda perfecta una vez que se extiende el acta de remate”. (Cassarino Viterbo, Mario. Manual de Derecho Procesal, Tomo V, quinta edición, año 1998, páginas 178 y 179).”

“OCTAVO: Que, el acto cuya ilicitud acusa el recurrente y en que sustenta las infracciones normativas descritas es la escritura pública de adjudicación celebrada el 14 de abril de 2010, como consta a fojas 14. Sin embargo, dicho instrumento no es más que la materialización de una actividad procesal anterior, cual es el acta de remate, que constituye en sí el acto jurídico material que contiene la obligación susceptible de ser anulada.

En consecuencia, cualquier discusión sobre estos yerros de derecho resulta intrascendente, ya que aun en el evento de concordar con el recurrente en la infracción de ley que se denuncia y dictarse sentencia de reemplazo, este tribunal forzosamente tendría que arribar a la decisión de rechazar la demanda, pues el acto atacado no es el que contiene la enajenación prohibida por la ley, en tanto la prohibición de celebrar actos y contratos, como el embargo dispuestos en la causal Rol 600-2008 del Primer Juzgado Laboral de Puerto Montt, han sido decretados en forma posterior al acto material que constituye la compraventa y que no ha sido objeto de reproche en la acción deducida por el demandante.”

De esta forma, la Corte determinó que el contrato de compraventa judicial queda perfecto una vez extendida el acta de remate, la cual tiene valor de escritura pública. Existiendo esta acta con anterioridad a la prohibición, no habría objeto ilícito y, por ende, la venta es válida.

El examen en materia de validez y limitaciones a la enajenación evidencian un esfuerzo de la Corte Suprema por delimitar con precisión el alcance de la autonomía privada en la compraventa, distinguiendo entre la validez estructural del contrato y su eficacia jurídica frente a terceros. Podemos reafirmar que la venta de cosa ajena es válida en cuanto genera obligaciones entre los aportes, aun cuando no produzca la transferencia del dominio ni afecte los derechos del verdadero dueño, configurándose en dichos casos una hipótesis de inoponibilidad del contrato.

VI. Conclusiones

A partir del estudio de las sentencias dictadas por la Corte Suprema entre los años 2020 y 2021 relativas al contrato de compraventa, es posible identificar una serie de tendencias jurisprudenciales que se reiteran en las decisiones del período:

1. Se aprecia que la Corte Suprema reafirma con consistencia los elementos esenciales de la formación del contrato de compraventa: consentimiento, precio y cosa.

En relación con el consentimiento, la Corte insiste en su carácter estructural, destacando su exigencia plena tanto en actos otorgados por mandatario como en operaciones realizadas bajo sociedad conyugal, así como su verificación en casos de autocontrato y simulación.

En cuanto al precio, la Corte exige que sea real, serio y acreditable, utilizando presunciones judiciales cuando existen antecedentes que permiten descartar cifras meramente declarativas.

Respecto de la cosa, la jurisprudencia subraya la necesidad de que esté debidamente individualizada y de que su determinación concuerde con la naturaleza del bien y las estipulaciones contractuales.

2. En cuanto a los efectos de la compraventa, las decisiones analizadas evidencian que la Corte Suprema aplica de manera sistemática las obligaciones legales derivadas del contrato.

Respecto del vendedor, el tribunal destaca el carácter inmediato y exigible de la obligación de entregar la cosa, precisando que no pueden introducirse formalidades no contempladas por la ley para justificar su incumplimiento. En materia de saneamiento, la Corte distingue nítidamente entre las acciones redhibitorias y la indemnización de perjuicios por incumplimiento.

contractual, reiterando que esta última no depende de la procedencia de las primeras y posee un régimen propio. Además, resalta la importancia de los plazos de prescripción y de la notificación de la demanda para interrumpirlos.

En lo relativo a las obligaciones del comprador, la jurisprudencia confirma que el pago del precio es un elemento esencial cuya acreditación resulta especialmente relevante en controversias de simulación o discrepancia contractual.

3. Finalmente, se pone de manifiesto que la Corte Suprema mantiene un criterio estricto respecto a la validez del contrato y a las limitaciones legales a la enajenación. En los casos analizados, el tribunal examina las restricciones propias de ciertos regímenes jurídicos —como la sociedad conyugal o la normativa sobre autocontrato— para determinar si se cumplieron los requisitos habilitantes de la disposición. Asimismo, evalúa la legalidad de la enajenación en contextos donde la ley impone prohibiciones o condiciones especiales, interpretando dichas limitaciones de manera restrictiva y atendiendo a su función protectora. La Corte presta atención tanto a la concurrencia del consentimiento exigido por la normativa aplicable como al posible conflicto de intereses o a la ausencia de autorización cuando esta es necesaria.

VII. Jurisprudencia citada

Espínola Carreño Enrique y otra con Pizarro Ramos Pedro, (2020), Corte Suprema, 3 de marzo de 2020, Rol N.º 14915-2018.

Vásquez Aguilar Margarita Eugenia con Fuentes Sepúlveda Alejandro, (2020), Corte Suprema, 21 de febrero de 2020, Rol N.º 1357-2018.

Oporto con Oporto, (2020), Corte Suprema, 7 de octubre de 2020, Rol N.º 73719-2020.

Valenzuela / Valenzuela, (2020), Corte Suprema, 28 de agosto de 2020, Rol N.º 29532-2019.

Hernández Torres Francisca y otros con Bahamonde Huala Elba, (2020), Corte Suprema, 17 de abril de 2020, Rol N.º 26268-2018.

Tesorería General de la República con ACIS S.A., (2020), Corte Suprema, 20 de noviembre de 2020, Rol N.º 24352-2020.

Curifuta Paillalef Aida con Curifuta Paillalef Alda, (2020), Corte Suprema, 6 de abril de 2020, Rol N.º 7503-2018.

Hurtado Letelier Gonzalo y otros con Núñez Bedmar María Patricia, (2020), Corte Suprema, 1 de junio de 2020, Rol N.º 37032-2019.

CEBATIR E.I.R.L. con Luna Montoya Emilia, (2021), Corte Suprema, 27 de julio de 2021, Rol N.º 14658-2019.

Gavilán Villarroel Víctor con Escalona Segura Augusto, (2020), Corte Suprema, 30 de noviembre de 2020, Rol N.º 4541-2019.

Huanque Lupe Silverio con Rojas Orellana Luis, (2020), Corte Suprema, 11 de mayo de 2020, Rol N.º 4631-2019.

Loyola Silva Berta con Inmobiliaria Quilicura Limitada, (2020), Corte Suprema, 1 de junio de 2020, Rol N.º 14780-2020

Riquelme Contreras Ana con Bravo Fuentealba Hilda, (2020), Corte Suprema, 25 de mayo de 2020, Rol N.º 22193-2018

Parra Morales Orlando Antonio con INRECAR S.A., (2020), Corte Suprema, 23 de octubre de 2020, Rol N.º 73719-2020.

San Martín Gajardo Sebastián con Acuña Abarzúa María Isabel, (2021), Corte Suprema, 1 de febrero de 2021, Rol N.º 29076-2019.

Energía Eólica CJR Wind Chile Limitada con Sodimac S.A., (2021), Corte Suprema, 24 de marzo de 2021, Rol N.º 9737-2019.

Olmos Ferrer María Daniela con Olmos Ferrer Mariana, (2020), Corte Suprema, 13 de marzo de 2020, Rol N.º 1300-2018.

Hernández Leiva Víctor con Hernández Leiva José, (2020), Corte Suprema, 20 de febrero de 2020, Rol N.º 12128-2018.

Valenzuela Ramírez Heriberto con Valenzuela Ramírez Luz, (2020), Corte Suprema, 21 de diciembre de 2020, Rol N.º 9462-2019.

Escobar Sagre Rodrigo con Scotiabank Chile, (2021), Corte Suprema, 9 de febrero de 2021, Rol N.º 25063-2018.