

CONTRATOS ESPECIALES

*Loayza-Mosqueira, Boris**

LAS IMPLICANCIAS DE LA FUNCIÓN INTEGRADORA DE LA BUENA FE
RESPECTO DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:
SUBVERSIÓN, RESTRICCIÓN Y GARANTÍA

THE IMPLICATIONS OF THE INTEGRATING FUNCTION OF GOOD FAITH WITH RESPECT
TO THE OBLIGATION TO DELIVER IN THE CONTRACT OF SALE:
SUBVERSION, RESTRICTION AND WARRANTY

Corte Suprema, 7 de marzo de 2025, rol n.º 19.4783-2023

RESUMEN

A propósito de un *obiter dictum* pronunciado por la Corte Suprema respecto del alcance de la obligación de entrega del vendedor, se pretende determinar las implicancias de integrar, mediante la buena fe, la obligación de transferir el dominio en el contrato de compraventa. La idea que defiende este trabajo es que dicha integración subvierte la regla general relativa al alcance de la obligación del vendedor, lo cual restringe el régimen de la evicción y transforma la obligación de entrega en una de garantía.

PALABRAS CLAVE: obligación de entrega; buena fe; integración; evicción

ABSTRACT

In light of an *obiter dictum* issued by the Supreme Court regarding the scope of the seller's obligation to deliver, this work seeks to determine the legal implications of integrating, through the principle of good faith under Article 1546 of the Civil Code, the obligation to transfer ownership in the contract of sale. The central thesis is that such integration, as proposed by the Court, subverts the

* Abogado. Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Diego Portales. Estudiante del programa de doctorado de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Profesor de Derecho Civil de la Universidad Diego Portales. Correo electrónico: boris.loayza@mail.udp.cl ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8903-3620>

general rule concerning the scope of the seller's obligation, restricts the regime of eviction, and transforms the obligation to deliver into one of warranty.

KEYWORDS: obligation to deliver, good faith; contractual implication; defect in title

INTRODUCCIÓN

Una sentencia de la Corte Suprema se ha pronunciado *obiter dictum* sobre el alcance de la obligación de entrega del vendedor. A pesar de reconocer la existencia de una asentada regla general que considera cumplida esta obligación en la medida en que se ponga al comprador en posesión de la cosa, el fallo admite dos excepciones que modifican este diseño imponiéndole al vendedor el deber de transferir el dominio de la cosa: el pacto expreso de las partes y la integración que, en ciertos supuestos, haga la buena fe al contrato.

La primera de estas excepciones no resulta problemática, ya que las partes son libres de modular el contenido del acuerdo como mejor les parezca. Por el contrario, la segunda excepción –la buena fe– plantea varias interrogantes, en particular por los criterios empleados por la Corte Suprema para que opere la integración: el interés del negocio y el propósito práctico de las partes. Una mirada a la doctrina da cuenta de que el propósito práctico se vincula con la función económica del contrato, por lo mismo, en la mayoría de los casos el comprador contrata esperando adquirir el bien. De ahí que en el evento en que el vendedor no transfiera el dominio de la cosa habrá incumplido su obligación, puesto que no entregaría aquello que reza el contrato.

Así, pues, resulta necesario revisar cuáles son las implicancias de la integración sugerida por la Corte Suprema. Lo que acá se propone es que aceptar una integración en los términos propuestos por la sentencia apareja al menos tres consecuencias. Primero, se produce una subversión a la regla general según la cual el vendedor no se obliga a transferir el dominio, dado que de modo muy excepcional la satisfacción del interés del acreedor no involucra su adquisición. Segundo, la expansión de la obligación de entrega a través del dispositivo de la buena fe tiene por propósito limitar el régimen especial de la evicción. Tercero, una vez incorporado el deber de transferencia, la obligación de entrega se constituye como una obligación de garantía.

El orden que se seguirá será el siguiente:

- I) En primer lugar, se expondrán los hechos del caso.
- II) En segundo lugar, se describirá la manera en que tanto la doctrina como la sentencia han entendido el alcance de la obligación de entrega del vendedor
- III) En tercer lugar, se dará cuenta de las tres implicancias que genera una integración como la formulada por la Corte Suprema

Por último, se otorgarán algunas conclusiones.

I. LOS HECHOS

Con fecha 10 de septiembre de 2020, los demandantes (matrimonio casado en régimen de separación de bienes), interponen demanda de evicción e indemnización de perjuicios por daño moral en contra de la Sociedad, solicitando que se les haga responsables de la evicción y se condene a las prestaciones del art. 1847 del CC, entre ellas, la restitución del precio. Justifican sus pretensiones en que el 3 de marzo de 2017 habrían adquirido en comunidad un inmueble ubicado en la comuna de Las Condes a la Sociedad, quien, antes, lo había adquirido con fecha 20 de junio de 2016 a la Inmobiliaria. Ambas compraventas fueron inscritas en los registros de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año 2017 y 2016, respectivamente.

Es del caso que, el 4 de junio de 2018, la Inmobiliaria demandó ante el 26.º Juzgado Civil de Santiago la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado el 20 de junio de 2016 con la Sociedad y, en el mismo acto, interpuso acción reivindicatoria en contra de los demandantes, procedimiento en el que estos citaron de evicción a la Sociedad. La demanda de nulidad se justificó en la suplantación de identidad sufrida por el representante de la Inmobiliaria.

Luego, el 19 de diciembre de 2019, el 7.º Juzgado de Garantía de Santiago condenó al autor del fraude por suplantación de la verdadera dueña del inmueble y ordenó la cancelación de las inscripciones en los registros de propiedad de los años 2016 y 2017¹, lo que, en definitiva, habría privado a los demandantes de la cosa generándoles diversas molestias, aflicciones y sufrimiento.

Con fecha 28 de octubre de 2022, el 17.º Juzgado Civil de Santiago acogió parcialmente la demanda condenando a la Sociedad a la restitución del precio de la venta y diversos gastos operacionales y mejoras efectuadas en el bien, sin embargo, rechazó la solicitud de daño moral deducida por los demandantes.

Por sentencia de 13 de julio de 2023, la Corte de Apelaciones de Santiago revocó el fallo de instancia en aquella parte que rechazó el daño moral solicitado, y confirmó la procedencia del régimen de la evicción. Frente a esta decisión, la Sociedad demandada interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo, los cuales fueron rechazados en todas sus partes por la Corte Suprema.

¹ La sentencia pronunciada por el 7.º Juzgado de Garantía de Santiago tuvo su origen en una querrela presentada con fecha 22 de noviembre de 2017 por P.M.I, representante de la Inmobiliaria. Esto, pues con fecha 20 de junio de 2016 aparece compareciendo en la compraventa suscrita entre la Sociedad y la Inmobiliaria, en circunstancias en que jamás firmó escritura pública alguna. Sobre la base de ello, interpuso una querrela en contra de quienes resultaren responsables por los delitos de falsificación y uso malicioso de instrumento público falso, usurpación de identidad y estafa residual. Tras una investigación realizada por el Ministerio Público, se descubrió que quien compareció al contrato entre la Sociedad y la Inmobiliaria fue P.L.Z, a la postre condenado en procedimiento abreviado por el delito de estafas reiteradas, lo que conllevó a la cancelación de las inscripciones por sentencia de 19 de diciembre de 2019.

II. UN *OBITER DICTUM* SOBRE EL ALCANCE DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGA

Varias son las materias abordadas en el fallo, entre ellas destacan la cuestión del supuesto de hecho de la evicción, el alcance del art. 1853 *in fine* del *CC* y la procedencia y límites del daño moral en sede contractual. Sin embargo, a este respecto, interesa únicamente un problema que, en realidad, es tratado *obiter dictum* por el tribunal: el papel que desempeña la buena fe respecto de la obligación de entrega del vendedor.

Salvo contadas excepciones², en la doctrina nacional se ha instalado la idea de que el vendedor satisface su obligación de entrega en la medida en que ponga al comprador en posesión pacífica y tranquila de la cosa. Así, por ejemplo, para Arturo Alessandri:

“la obligación del vendedor es esa: entregar la cosa, sin que tenga la obligación de hacer propietario al comprador. Este adquiere la propiedad por la tradición”³.

Cristián Aedo, por su parte, entiende que el contenido de la entrega no es la transferencia del dominio, sino la constitución en poseedor al comprador⁴. Finalmente, en un trabajo sobre la venta de cosa ajena, Javier Rodríguez y Jakob Stagl han señalado que tanto doctrina como jurisprudencia están de acuerdo en que el vendedor cumple con su obligación en la medida en que entregue la cosa, aun cuando no transfiera su dominio⁵.

Estos últimos añaden que, a pesar de la –casi– unanimidad de la doctrina, existen autores que han buscado mecanismos para que el comprador de un bien ajeno pueda dejar sin efecto el contrato, en particular, la invalidez o el incumplimiento⁶. En su opinión, esto ocasionaría una subversión a la regla según la cual el vendedor no está obligado a transferir el dominio.

Nótese que dentro de estos mecanismos se encuentra el incumplimiento contractual, es decir, casos en los que el comprador de un bien ajeno podrá ejercer alguna de las acciones del art. 1826 del *CC* por el solo hecho de que el ven-

² La más evidente en UGARTE (1970), pp. 151-193. Su trabajo parte de la siguiente manera: “Nos hemos propuesto demostrar en este trabajo, que la obligación esencial del vendedor, dentro del sistema jurídico chileno, es transferir el dominio de la cosa vendida, y no, como se enseña comúnmente, procurar la posesión pacífica y tranquila de ella”.

³ ALESSANDRI (2003), p. 20. Más adelante, el mismo autor sostiene: “La entrega de la cosa vendida tiene por objeto dar la posesión tanto jurídica o legal como material de la cosa para que de este modo se cumpla la obligación del vendedor. No pesa sobre él la de transferir el dominio”, *op. cit.*, p. 659.

⁴ AEDO (2011), pp. 8 y 35-40. En el mismo sentido: BARROS (1932), p. 121; MEZA (2007), p. 58 y BARCIA (2007), pp. 75-76.

⁵ RODRÍGUEZ y STAGL (2020), pp. 187-188. En el mismo sentido: T.M. con Banco Santander (2011) y B. con Mundaca del Río y *Cía. Ltda.* (2016).

⁶ RODRÍGUEZ y STAGL (2020), p. 188.

dedor no le transfirió el dominio de la cosa. Lo anterior encuentra justificación en la posibilidad que tienen los contratantes de modelar el contenido del acuerdo imponiéndole dicha obligación al vendedor o, bien, de no existir acuerdo, sobre la base de las exigencias que impone el principio general de la buena fe⁷.

Este fallo sigue esta línea. Así, sostiene que, por regla general, el vendedor satisface su obligación cuando pone a disposición del comprador la posesión pacífica y tranquila de la cosa, pues el hecho de que el vendedor entregue al comprador una cosa ajena, salvo que el contrato establezca una cosa diferente, no constituye incumplimiento. Sin embargo, añade luego, esta regla admite dos excepciones. La primera consiste en el acuerdo expreso de las partes (como si el vendedor declara ser dueño exclusivo de la cosa o que esta se encuentra libre de gravámenes). La segunda excepción tiene lugar a falta de estipulación y por intermedio de la buena fe del art. 1546 del *CC*; esta última circunstancia es descrita por la Corte en los siguientes términos:

“Sin embargo, aun a falta de una estipulación como la indicada, puede ser el caso que, si se atiende al propósito práctico del comprador –que fuera consentido por las partes–, con la colaboración del artículo 1546 del Código Civil, el tribunal de fondo concluya que el vendedor no solo se obligó a la entrega de la cosa, sino que, además, a transferirle el dominio de la cosa al comprador, libre de hipotecas y otros gravámenes, ya que, sólo de esta forma –y no de otra–, el comprador alcanza dicho propósito práctico y, al mismo tiempo, satisface su interés. Si no se alcanza dicho resultado –porque la cosa era ajena o se encontraba gravada– al igual que en el caso que las partes incorporaron una estipulación contractual el vendedor no habrá entregado lo que rezaba el contrato y, por lo mismo, incurriría en incumplimiento de su obligación de entrega”.

Para la Corte Suprema, en cualquiera de estas dos hipótesis –con o sin acuerdo– el vendedor se compromete a transferir el dominio de la cosa; en consecuencia, en la medida en que no lo haga incumple con su obligación. Se trataría de una manifestación del principio de identidad del pago, ya que el vendedor debe entregar lo que reza el contrato (arts. 1828 y 1569 del *CC*)⁸.

La primera de estas excepciones –la estipulación expresa– no resulta problemática; en el derecho chileno, en virtud de la libertad contractual⁹, las partes son

⁷ DE LA MAZA y TORRES (2015), p. 805. Con cita a Luis Díez-Picazo, Iñigo de la Maza y Ricardo Torres indican dos casos en los que puede acudirse a la buena fe para extender el alcance de la obligación de entrega. El primero sería aquel donde al vendedor le conste o deba constarle que el comprador ha actuado sobre la base de la confianza de adquirir el dominio. El segundo caso tiene lugar en aquellos supuestos en que al vendedor le conste o deba constarle que las finalidades económicas pretendidas por el comprador únicamente puedan conseguirse siendo propietario del bien.

⁸ VIDAL (2017), pp. 235-242.

⁹ LÓPEZ y ELORRIAGA (2017), p. 275. La manifestación más evidente de esta libertad está en el art. 1887 del *CC* a propósito de la compraventa.

libres de configurar el contenido del contrato como mejor les parezca, por lo mismo, es perfectamente posible que modifiquen las obligaciones del vendedor incorporando aquella de transferir el dominio¹⁰.

Tratándose de la buena fe, en cambio, la respuesta es menos sencilla y exige considerar las cosas con mayor morosidad, en específico si se considera que, salvo una invocación genérica al “propósito práctico del comprador”¹¹ y al “interés en el negocio”¹², la sentencia en comento no limita el ejercicio de la buena fe, es decir, no indica las condiciones bajo las cuales el principio de la buena fe opera integrando esta obligación al contrato. Por lo mismo, aun aceptando el papel integrador de la buena fe en materia de contratos¹³, resulta necesario dilucidar cuáles son las implicancias de esta integración en los términos establecidos por la Corte Suprema.

La idea que acá se defiende es que aceptar una integración en los términos propuestos por la sentencia apareja al menos tres consecuencias¹⁴. En primer lugar, se produce una subversión a la regla general según la cual el vendedor no se obliga a transferir el dominio, dado que muy excepcionalmente la satisfacción del interés del acreedor no involucra su adquisición. En segundo lugar, la expansión de la obligación de entrega a través del dispositivo de la buena fe tiene por propósito circunscribir el régimen especial de la evicción. Finalmente, en tercer lugar, la obligación de entrega constituiría una obligación de garantía.

276

III. TRES IMPLICANCIAS: SUBVERSIÓN, RESTRICCIÓN Y GARANTÍA

Razonar en los términos de la Corte Suprema trastoca la comprensión generalizada respecto del alcance de la obligación de entrega del vendedor. Considerar esta alteración exige revisar tres cuestiones diferentes:

- 1) la primera, es la subversión a la regla general;
- 2) la segunda, es la restricción al régimen de la evicción;
- 3) por último, la tercera, corresponde a la configuración de una obligación de garantía.

Tal es el orden que sigue el presente apartado.

¹⁰ ALESSANDRI (2003), p. 573.

Sobre la modelación de la obligación de entregar a través del acuerdo de voluntades, véase DE LA MAZA (2012), pp. 95-114.

¹¹ MORALES (1983), pp. 1529-1546 y DE LA MAZA y VIDAL (2014), pp. 15-38.

¹² VIDAL (2007), pp. 41-59.

¹³ SCHOPF (2021), pp. 55-78 y SCHOPF (2022), pp. 131-171.

¹⁴ Si bien estas consecuencias también están presentes si la obligación de transferencia se pacta expresamente en el contrato, lo cierto es que en dicha situación los contratantes asumen el riesgo, por lo que no tienen el mismo impacto que en el caso en que la obligación de transferencia nazca de la integración contractual vía art. 1546 del CC.

1. *La subversión a la regla general*

Nada nuevo hay en señalar que la buena fe es un principio del derecho¹⁵ que, en general, remite a un estándar de comportamiento o directivas de conducta relativas a la lealtad, honestidad y consideración recíproca entre los contratantes¹⁶. Asimismo, en el ámbito nacional está suficientemente asentada la función integradora¹⁷ de la buena fe en aquellos casos en que el contrato resulte insuficiente o contenga lagunas¹⁸. En este sentido, se ha señalado que el principio general de la buena fe es el sustento normativo que permite incorporar al contrato un conjunto de deberes accesorios de conducta y de otros efectos jurídicos diversos¹⁹, los que emanan de la finalidad o propósito que tuvieron las partes al contratar. Así entendida, la buena fe es un dispositivo que permite expandir el contrato completando el acuerdo de los contratantes conforme el objetivo buscado al momento de contratar, en la medida en que, de acuerdo con el art. 1546 del *CC*, aquello que se integre sean “cosas” relacionadas con el negocio, la costumbre o la naturaleza de la obligación²⁰.

Como ya ha quedado dicho, esta función también se manifiesta en el contrato de compraventa. Así, Iñigo de la Maza y Ricardo Torres plantean que, en virtud del art. 1546 del *CC*, la obligación de transferir el dominio de la cosa se entiende incorporada en dos casos: cuando al vendedor le conste o deba constarle que el comprador ha actuado sobre la base de la confianza de adquirir el dominio, y cuando al vendedor le conste o deba constarle que las finalidades económicas pretendidas por el comprador únicamente puedan conseguirse siendo propietario del bien. Por su parte, la sentencia corrobora dicha tesis, no obstante, lo hace en términos bastante vagos invocando, por un lado, el “interés contractual” y, por otro, el “propósito práctico” de los contratantes, entendido como el resultado que las partes pretenden alcanzar mediante el negocio.

De esta forma, la obligación de entrega se expandiría, mediante la buena fe, a la transferencia del dominio en todos aquellos casos en que el comprador actúe bajo la confianza de adquirirlo o, bien, en todos aquellos casos en que el resultado que aspiraba obtener del contrato –su propósito práctico o interés contractual– se vea satisfecho con la adquisición de este.

Entender las cosas de esta manera supone, sin embargo, una subversión de la regla general según la cual el vendedor cumple con su obligación, constituyendo

¹⁵ LÓPEZ y ELORRIAGA (2017), p. 428.

¹⁶ SCHOPF (2021), p. 68 y QUEZADA (2025), pp. 84-93.

¹⁷ Sebastián Campos la denomina “función suplementaria”, ya que, en su opinión, tal concepto presenta una ventaja comparativa respecto de la voz “función integradora”: le otorga a la buena fe un ámbito de aplicación más amplio como fuente material y subsidiaria de deberes de conducta, véase CAMPOS (2021), p. 109.

¹⁸ ELORRIAGA (2018), p. 74, CORRAL (2006), p. 211, EYZAGUIRRE y RODRÍGUEZ (2013), pp. 137-216, BUSTOS (2023) y QUEZADA (2025), pp. 209-217.

¹⁹ SCHOPF (2021), p. 71 y CAMPOS (2021), p. 115 y ss.

²⁰ QUEZADA (2025), p. 209.

en poseedor al comprador. En efecto, si bien es posible considerar casos en que el comprador no confíe en adquirir la propiedad (si, por ejemplo, sabe que la cosa es ajena) o supuestos en que su propósito no se satisfaga solo con la adquisición del dominio (si, por ejemplo, cuando le basta con obtener la posesión), lo cierto es que dichas situaciones suelen ser excepcionales. En la gran mayoría de los casos, al menos, el comprador confía en volverse dueño del bien.

Para advertir esta conclusión convendrá tener presente que la finalidad económica del contrato suele involucrar la adquisición del dominio²¹, pues la función de la compraventa consiste en facilitar la circulación e intercambio de bienes²² y, con ello, asignar de manera más eficiente los recursos. Por lo mismo, es propio de aquel propender a la reasignación de estos mediante su transferencia.

Lo anterior ha sido reconocido de forma expresa por la Corte Suprema en un fallo de 18 de octubre de 2018; según se lee en la sentencia:

“[...] no siendo susceptible de ser desconocido de buena fe por el vendedor que la intención y expectativa objetiva de la parte compradora, a menos que se haya pactado algo diverso al momento de celebrar el contrato, es, en última instancia, llegar a adquirir el dominio del bien objeto de la venta a fin de poder ejercer sobre el mismo la totalidad de las facultades a que da lugar dicho derecho real, de manera absoluta, y sin el temor de ser perturbado, amenazado o potencialmente privado del mismo”²³.

El punto es que los parámetros utilizados por la Corte Suprema para establecer la integración contractual –el propósito práctico y el interés del acreedor– se encuentran estrechamente vinculados con este objetivo: la adquisición del dominio por parte del comprador; de ahí que más que consistir en una excepción, como se señala de manera explícita en el fallo, la regla se pone de cabeza. De este modo, la pregunta se transforma: ya no se trata de averiguar en qué hipótesis la buena fe integra esta obligación al contrato, sino, más bien, en qué casos no lo hace.

He allí la subversión a la regla: desde la constitución de la posesión hacia el traspaso del dominio o, bien, desde una obligación de entregar hacia una de dar la cosa²⁴.

Considerado el modo en que la sentencia entiende producida la integración, resta advertir dos implicancias más. En primer lugar, la limitación del ámbito de aplicación del régimen de la evicción, ya que de no hacer dueño al comprador se produciría un incumplimiento contractual que da lugar al régimen gene-

²¹ Así, por ejemplo, María del Pilar Pérez ha señalado –aunque para el derecho español–: “no puede ignorarse que, aunque ni en Derecho romano ni en derecho actual se le exige al vendedor la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, el fin económico de la compraventa es la transferencia del dominio”, PÉREZ (2006), p. 206.

²² DIEZ-PICAZO (2010), p. 45.

²³ F. con Inmobiliaria Hillahuapi Limitada (2018).

²⁴ PEÑAILILLO (2003), p. 189.

ral de acciones del art. 1826 del *CC*. En segundo lugar, la incorporación de una obligación de garantía al contrato sin texto expreso.

2. La limitación al régimen de la evicción

No resulta sencilla la forma en que el legislador reguló el sistema de tutela del comprador. Junto a un régimen general de remedios convive un conjunto de acciones específicas, otorgando una multiplicidad de medios de tutela al comprador insatisfecho²⁵. Así, pues, este dispone de la acción resolutoria, el cumplimiento específico o la indemnización de perjuicios con cargo al art. 1826 del *CC*, como también de las acciones edilicias, el saneamiento de la evicción, el régimen de la cabida, entre otros²⁶. Siendo así, ante un incumplimiento contractual el comprador se ve enfrentado a una diversidad de acciones, lo cual le obliga a dilucidar la vía correcta para enderezar su pretensión²⁷.

Esta situación pone de manifiesto la relevancia de determinar cuál es el incumplimiento del vendedor, pues de eso depende el camino que ha de seguir el comprador. Para considerar esto, convendrá recordar lo ya dicho: en este caso, la Corte Suprema construye la obligación del vendedor –a través de los arts. 1828 y 1546 del *CC*– como una obligación de dar en la que el vendedor debe transferir el dominio. De aceptar una posición como aquella, sin embargo, no solo subvierte la regla general; junto con ello se genera una modificación en la forma en que el comprador puede dirigirse frente a su vendedor incumplidor.

Habrà que notar que, si se sigue la tesis tradicional en nuestro derecho, el comprador que no adquiere el dominio de la cosa queda como poseedor, por lo mismo, de cumplir sus requisitos, únicamente podrá solicitar el saneamiento de la evicción o, de modo excepcional, ejercer la *exceptio inminentis evictionis*²⁸. Si, en cambio, el contrato integrado por la buena fe incorpora la obligación de transferencia, el comprador que no adquiere el dominio del bien podrá interponer las acciones generales por incumplimiento contractual del art. 1826 del *CC*, sin necesidad de esperar una demanda por parte del propietario. La razón es que el vendedor que en estas condiciones no transfiere el dominio, incumple con su obligación de entrega, puesto que no estaría entregando aquello que reza el contrato.

De esta forma, si la tesis de la Corte Suprema resulta ser correcta, junto con la subversión a la regla general relativa al alcance de la obligación de entrega, se restringe el ámbito de aplicación de la evicción a aquellos casos, ahora de excepción, en que el vendedor no se comprometa a transferir el dominio, sino nada más la posesión pacífica y tranquila de la cosa. Es decir, aceptando que, por regla general –he aquí el efecto subversivo de la buena fe–, el vendedor se obliga a la transferencia de dominio, la excepción la conformarán los supuestos en que el

²⁵ DE LA MAZA (2014), pp. 117-159.

²⁶ CAPRILE (2007), p. 630.

²⁷ *Op. cit.*, p. 632.

²⁸ DE LA MAZA y TORRES (2015), p. 811.

vendedor no deba realizar la transferencia, porque, por ejemplo, el comprador no confía en la adquisición o, bien, su propósito práctico se satisface nada más con la posesión de la cosa.

Lo anterior se debe a que el corolario lógico de la subversión a la regla general implica una apertura hacia el régimen general de acciones. En efecto, la modificación de la regla general tiene por consecuencia que el comprador no deba esperar a que el verdadero propietario lo demande y, con ello, activar el régimen de la evicción, sino que podrá interponer directamente una demanda por el incumplimiento de la obligación de entrega. Subyace a esto la idea del incumplimiento amplio y objetivo propuesto por el “moderno derecho de los contratos”²⁹, manifestado, en este caso, en la restricción de ciertos regímenes especiales. Así se ha propuesto, por ejemplo, respecto de los vicios redhibitorios, el cual se ha circunscrito a las obligaciones de dar especies o cuerpos ciertos³⁰.

Pues bien, la subversión de la regla implica la restricción del régimen de la evicción. Así, si el vendedor se obliga a la transferencia del dominio, desde luego de no hacerlo se activa el régimen general de remedios, ya que aquello que se incumple es, simplemente, la obligación entrega (el vendedor no entrega aquello que reza el contrato). En cambio, en aquellos casos donde el vendedor no se obligue a transferir (como se señaló, cuando el comprador no confíe en adquirir o su propósito práctico no se satisfaga siendo propietario), todavía le quedará la posibilidad de, en caso de que lo demanden, solicitar el saneamiento de la evicción e, incluso, de no concurrir la demanda, de consignar el precio al tribunal conforme al art. 1872 del *CC*.

3. *La obligación de entrega como una garantía*

Hasta acá se ha dicho que la manera en que la Corte Suprema integra –buena fe de por medio– la obligación de transferir el dominio de la cosa provoca una subversión a la regla general cuya consecuencia es la limitación del régimen de la evicción. Resta, sin embargo, una tercera implicancia.

En nuestro derecho está suficientemente asentada la idea de que la obligación de entrega es una obligación de resultado³¹. Así, por ejemplo, para la Corte Suprema

“es un asunto pacífico el que dicha obligación reviste la naturaleza propia de aquellas que en la doctrina se denominan obligaciones de resultado”³².

La ventaja de esta clase de obligaciones para el acreedor es que, frente a la no obtención del resultado comprometido y, en consecuencia, la frustración de

²⁹ VIDAL (2009), pp. 232-237.

³⁰ DE LA MAZA y VIDAL (2018), p. 115 y OVIEDO (2019), pp. 109-152.

³¹ Sobre estas obligaciones: PEÑAILILLO (2003), p. 222 y ss.

³² F. con Inmobiliaria Hillahuapi Limitada (2018).

su interés, el deudor solo puede eximirse de su responsabilidad invocando un caso fortuito. De este modo, si el vendedor no efectúa la entrega de la cosa, al estar esta situación dentro de su esfera de control, la única posibilidad de excusarse es la alegación de un evento imprevisible e irresistible que esté fuera de su control³³.

El fallo recoge esta posición, al estimar:

“si se atiende al propósito práctico del comprador –que fuera consentido por las partes–, con la colaboración del artículo 1546 del Código Civil, el tribunal de fondo concluya que el vendedor no solo se obligó a la entrega de la cosa, sino que, además, a transferirle el dominio de la cosa al comprador, libre de hipotecas y otros gravámenes, ya que, sólo de esta forma –y no de otra–, el comprador alcanza dicho propósito práctico y, al mismo tiempo, satisface su interés. Si no se alcanza dicho resultado –porque la cosa era ajena o se encontraba gravada– al igual que en el caso que las partes incorporaron una estipulación contractual el vendedor no habrá entregado lo que rezaba el contrato y, por lo mismo, incurriría en incumplimiento de su obligación de entrega”.

Como se ve, si el vendedor se obliga –ya sea por pacto expreso o, en lo que aquí interesa, vía integración contractual– a transferir el dominio, asume una obligación de resultado, por lo mismo, de no conseguirlo incumple su obligación sin que le sea posible alegar un actuar diligente para eximirse de responsabilidad.

La conclusión anterior puede, sin embargo, ser objeto de algún comentario.

Según Lilian San Martín³⁴, el razonamiento de la Corte Suprema no solo da cuenta de una expansión respecto del alcance de la obligación de entrega del vendedor, sino que, además, permite caracterizar a esta obligación como una de garantía. El rasgo distintivo de este tipo de obligaciones consiste en que en ellas:

“se asegura a todo evento un determinado fin económico al acreedor, de manera que el deudor asume absolutamente todos los riesgos respecto de la frustración o insatisfacción de un determinado interés contractual, incluido los que provienen de una causa extraña constitutiva de hipótesis de caso fortuito o fuerza mayor”³⁵.

En opinión de la autora, lo que la sentencia establece no es una obligación de resultado, en realidad, el fallo va más allá y configura una obligación de garantía, pues el vendedor asume el riesgo de que la cosa no sea propia, en términos

³³ SCHOPF (2023), p. 68.

³⁴ SAN MARTÍN (2025).

³⁵ SCHOPF (2023), p. 73.

tales que, si resulta no serlo, responde por el incumplimiento de su obligación sin que pueda invocar a su respecto el caso fortuito³⁶.

A la luz de esta lectura, la sentencia de la Corte Suprema establecería dos cosas: en primer lugar, que la buena fe permite incorporar la obligación de transferir el dominio al contrato y, en segundo lugar, que dicha obligación de transferencia es, a su vez, una obligación de garantía. Sin embargo, de aceptar como correcta esta interpretación, habría que aceptar, también, que la buena fe permite incorporar al contrato obligaciones que, usualmente, requieren de un texto expreso que las establezca, sea legal o convencional. Así se desprende del tratamiento que la doctrina nacional ha prodigado al tema, por ejemplo, a propósito de los vicios redhibitorios (texto expreso) o en lo relativo a las declaraciones y garantías (pacto expreso de las partes)³⁷.

Nadie puede dudar de que tratándose de los vicios redhibitorios y la evicción estos encuentran su regulación entre las reglas del *Código Civil*. Asimismo, se ha señalado que constituyen el caso más evidente de una obligación de garantía³⁸. Por lo que toca a las declaraciones y garantías (o *warranties*), estas se definen como estipulaciones de las partes que, incorporadas al contrato, fijan un régimen de responsabilidad por la falta de veracidad de cierta información que un contratante proporciona al otro³⁹.

En ambos casos, entonces, se advierte la existencia de un texto expreso que establece la garantía, sea legal o contractual. La misma conclusión se presenta en las siguientes palabras de Adrián Schopf:

“Al margen de la discusión de las hipótesis en que es el propio legislador el que efectivamente configura una obligación de garantía, la mayoría de los ordenamientos jurídicos reconocen la posibilidad de que el deudor asuma frente al acreedor todos los riesgos por los daños o perjuicios que puedan seguirse de la frustración de un determinado fin económico o propósito práctico perseguidos por el contrato o alguna de sus cláusulas, incluido cuando ello se debe a un caso fortuito o fuerza mayor, configurándose así por la intención común de las partes una auténtica obligación de garantía”⁴⁰.

Nótese las dos formas en que esta clase de obligaciones pueden tener lugar: legal o contractualmente⁴¹. Lo anterior se justifica en los severos efectos para el

³⁶ SAN MARTÍN (2025). En un sentido semejante, pero respecto a la posibilidad de entregar la cosa libre de gravámenes y derechos de terceros: TOMARELLI (2023), pp. 49-68.

³⁷ Véase, por ejemplo: QUEZADA (2015), p. 18; RECART (2020), p. 569 y SCHOPF (2023), pp. 72-75.

³⁸ BARROS (2020), p. 1093. Señala este autor: “La más típica obligación de garantía es la obligación de saneamiento que contrae el vendedor en el contrato de compraventa: debe amparar al comprador en el dominio y posesión útil de la cosa vendida y debe responder de los vicios ocultos de la cosa vendida (artículo 1837)”. En el mismo sentido: PRADO (2015), p. 622.

³⁹ RECART (2020), p. 576. En el mismo sentido: BARROS y ROJAS (2010), p. 512, señalan que deben ser incorporadas al contrato, pues son elementos de convención.

⁴⁰ SCHOPF (2023), p. 73.

⁴¹ Esta idea puede, también, desprenderse de un fallo pronunciado por la Corte Suprema con fecha 25 de enero de 2024. Según el tribunal: “no corresponda indemnizar algún daño en particular,

deudor que envuelven a este tipo de obligaciones: este asume todas las consecuencias adversas por la materialización de determinados riesgos que impiden la satisfacción del interés del acreedor.

Así, pues, admitir una conclusión como la anterior resulta, a lo menos, discutible.

A MODO DE CONCLUSIÓN

Si bien la sentencia de la Corte Suprema se pronuncia respecto de varias materias, en este caso solo interesa solo aquella que refiere al alcance de la obligación de entrega, la cual, sin embargo, es tratada *obiter dictum* por el tribunal.

Tal obligación estaría configurada a partir de una regla general y dos excepciones. En cuanto a la regla general, se trata de que el vendedor deje al comprador en posesión de la cosa, no que lo convierta en propietario. Excepcionalmente, a partir del acuerdo expreso de las partes o, bien, a través de la buena fe (art. 1546 del *CC*), el vendedor se compromete a transferir el dominio de la cosa. Para la Corte Suprema, dicha integración se produce en la medida en que así lo exija el interés contractual o propósito práctico del comprador.

Esta descripción genera, sin embargo, tres implicancias.

La primera implicancia es una subversión a la regla general en el sentido de que el vendedor se obligaría no solo al traspaso material y jurídico de la cosa, sino, también, a la transferencia del dominio. A esta conclusión se arriba si se presta atención a la función económica que desempeña el contrato de compraventa, donde el objetivo del comprador –su propósito práctico– suele involucrar la adquisición del dominio. En virtud de esta interpretación, ya no se trata de averiguar en qué hipótesis la buena fe integra esta obligación al contrato, sino, más bien, en qué casos no lo hace.

Si bien esta tesis ya había sido planteada por un sector de la doctrina, no está exenta de dificultades, advirtiéndose, al menos, dos problemas. Por un lado, la opinión de la Corte Suprema va contra la asentada posición mayoritaria tanto entre los autores como en la jurisprudencia respecto al alcance de la obligación de entrega. Por otro, se incorpora vía interpretación judicial una obligación contraria a la disciplina del *Código Civil* (arts. 1793, 1824 y 1548).

La segunda implicancia consiste en la restricción del régimen de la evicción. En efecto, integrada al contrato la obligación de transferencia del dominio, si el vendedor no consigue efectuar el traspaso, al comprador le bastará invocar el régimen general de acciones del art. 1826 del *CC*, circunscribiendo al sanea-

como podría ser el derivado del incumplimiento de una obligación de garantía o resultado, por no tratarse de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por la recurrente, tanto porque la particular naturaleza de las obligaciones contractuales corresponde a una calificación jurídica y no fáctica [...], Compañía Explotadora y Exploradora Minera Chilena Rumana S.A. Coemin con Importadora Tripower Chile Limitada (2024).

miento de la evicción a los casos de excepción en que el comprador no pretenda la adquisición del dominio.

En este sentido, lo que busca el fallo es instaurar, vía interpretación judicial y sin mediar una reforma a las reglas vigentes, la tesis del incumplimiento amplio y objetivo. Así ha ocurrido, por ejemplo, tratándose de los vicios redhibitorios, en que se postula su procedencia únicamente respecto de las obligaciones de dar una especie o cuerpo cierto, conforme al art. 1828 del *CC*. No obstante, una interpretación como esta exige mayor reflexión, pues el régimen especial de la evicción no solo involucra cuestiones sustantivas, sino, también, procedimentales.

Finalmente, la tercera implicancia de la integración contractual propuesta por el fallo consiste en la incorporación de una obligación de garantía. Con todo, esta lectura resulta problemática, puesto que con ello se permitiría, vía buena fe, la integración de un tipo de obligación que, por sus severos efectos para el deudor –quien asume, en cualquier evento, el deber de transferir el dominio–, requiere de un texto expreso. Así se ha considerado por los autores y por la Corte Suprema a propósito de los vicios redhibitorios y de las *warranties*, en los que se exige la asunción expresa por parte del deudor.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

284

- AEDO BARRENA, Cristian (2011). “¿Cuál es el contenido de la obligación de entrega del vendedor en el derecho chileno?”, en Ian HENRÍQUEZ HERRERA (coord.), *La compraventa. Nuevas perspectivas doctrinarias*. Santiago: Thomson Reuters.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2003). *De la compraventa y la promesa de venta*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo I.
- BARCIA LEHMANN, Rodrigo (2007). *Lecciones de derecho civil chileno*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo II.
- BARROS BOURIE, Enrique (2020). *Tratado de responsabilidad extracontractual*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo II.
- BARROS BOURIE, Enrique y Nicolás ROJAS COVARRUBIAS, (2010). “Responsabilidad por declaraciones y garantías contractuales”, en AA.VV., *Estudios de derecho civil v. Santiago*: Abeledo Perrot.
- BARROS ERRÁZURIZ, Alfredo (1932). *Curso de derecho civil*. Santiago: Editorial Nascimento, vol. III.
- BUSTOS DÍAZ, Magdalena (2023). *Interpretación de contratos. Y la buena fe como criterio de interpretación e integración contractual*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- CAMPOS MICIN, Sebastián (2021). “Función suplementaria de la buena fe contractual y deberes de conducta derivados. Un análisis a la luz del moderno derecho de contratos”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 37. Santiago.
- CAPRILE BIERMANN, Bruno (2007). “Las acciones del comprador insatisfecho: el cúmulo actual y la tendencia al deber de conformidad”, en Hernán CORRAL TAL-

- CIANI y María Sara RODRÍGUEZ (eds.), *Estudios de derecho civil II*. Santiago: Lexis Nexis.
- CORRAL TALCIANI, Hernán (2006). “La aplicación jurisprudencial de la buena fe objetiva en el ordenamiento jurídico chileno”, en Iñigo DE LA MAZA GAZMURI (dir.), *Temas de contratos*. Santiago: Ediciones Universidad Diego Portales.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2012). “El régimen de los cumplimientos defectuosos en la compraventa”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 39, n.º 3. Santiago.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2014). “La tutela del comprador frente a la ausencia de calidades presupuestas en la cosa”. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, vol. XLIII. Valparaíso.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Juan Pablo ABURTO (2015). “Falta de conformidad jurídica y tutela del comprador”. *Ius et Praxis*, año 21, n.º 2. Talca.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Ricardo TORRES URZÚA (2015). “La protección del comprador en la venta de cosa ajena”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 42, n.º 3. Santiago.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Álvaro VIDAL OLIVARES (2014). “Propósito práctico, incumplimiento contractual y remedios del acreedor. Con ocasión de tres recientes sentencias de la Corte Suprema”. *Ius et Praxis*, año 20, n.º 1. Talca.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Álvaro VIDAL OLIVARES (2018). “*Aliud pro alio*, incumplimiento contractual y vicios redhibitorios en el contrato de compraventa”. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, vol. L. Valparaíso.
- DÍEZ-PICAZO, Luis (2010). *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las particulares relaciones obligatorias*. Cizur Menor: Navarra, Thomson Reuters, tomo IV.
- ELORRIAGA DE BONIS, Fabián (2018). “Manifestaciones y límites de la buena fe objetiva en la ejecución de los contratos. Criterios jurídicos para la resolución de situaciones contractuales difusas”. *Revista de Ciencias Sociales*, número 73. Valparaíso.
- EYZAGUIRRE BAEZA, Cristóbal y Javier RODRÍGUEZ DIEZ (2013). “Expansión y límites de la buena fe objetiva - a propósito del ‘Proyecto de Principios Latinoamericanos de Derecho de los Contratos’”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 21. Santiago.
- LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge y Fabián ELORRIAGA DE BONIS (2017). *Los contratos. Parte general*. 6ª ed. Santiago: Thomson Reuters.
- MEZA BARROS, Ramón (2007). *Manual de derecho civil. De las fuentes de las obligaciones*. 9ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo I.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel (1983). “El ‘propósito práctico’ y la idea de negocio jurídico en Federico de Castro”. *Anuario de Derecho Civil*, vol. 36, n.º 4. Madrid.
- OVIEDO ALBÁN, Jorge (2019). “La falta de conformidad como alternativa a las problemáticas de los vicios ocultos y una propuesta para el derecho colombiano”. *Anuario de Derecho Privado*, n.º 1. Bogotá.

- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2003). *Obligaciones. Teoría general y clasificaciones. La resolución por incumplimiento*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- PÉREZ ÁLVAREZ, María (2006). “La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado europeo”. *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, Núm. 14. Madrid.
- PRADO LÓPEZ, Pamela (2015). “La cuantificación de la rebaja del precio en la acción *quantum minoris*”. *Ius et Praxis*, año 21, n.º 1. Talca.
- QUEZADA FUENTES, Ricardo (2015). “La responsabilidad del vendedor por infracción a las declaraciones y garantías: resolución parcial, rebaja del precio e indemnización de perjuicios”. *Revista de Derecho, Escuela de Posgrado*, n.º 8. Santiago.
- QUEZADA FUENTES, Ricardo (2025). *El deber de ejecutar los contratos de buena fe*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- RECART APFELBECK, Joaquín (2020). “Sobre el conocimiento del comprador, antes de la firma del contrato o del cierre, de la falsedad de las declaraciones y garantías”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 47, n.º 2. Santiago.
- RODRÍGUEZ DIEZ, Javier y Jakob STAGL (2020). “La venta de cosa ajena en la sistemática del Código Civil”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 47, n.º 1. Santiago.
- SAN MARTÍN NEIRA, Lilian (2025). “De la garantía de posesión a la garantía de dominio”, *El Mercurio Legal*, Santiago, 11 de marzo de 2025.
- SCHOPF OLEA, Adrián (2021). “El lugar de la buena fe en la integración de los contratos en el Código Civil chileno”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 48, n.º 3. Santiago.
- SCHOPF OLEA, Adrián (2022). “El desarrollo y la concreción de la buena fe en la integración de los contratos”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 38. Santiago.
- SCHOPF OLEA, Adrián (2023). “Las obligaciones de medios, de resultado y de garantía en la configuración de la responsabilidad contractual en el derecho civil chileno”. *Revista de Derecho de la Universidad Católica de la Santísima Concepción*, n.º 42. Concepción.
- TOMARELLI RUBIO, Feliciano (2023). “La declaración del vendedor acerca de la ausencia de gravámenes en la cosa vendida”. *Revista de Derecho (Valdivia)*, vol. XXXVI, n.º 1. Valdivia.
- UGARTE GODOY, José (1970). “La obligación esencial del vendedor es transferir el dominio”, en Thomar MAC HALE y Jaime, DEL VALLE (eds.), *Estudios en honor a don Pedro Lira Urquieta*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- VIDAL OLIVARES, Álvaro (2007). “Cumplimiento e incumplimiento contractual en el Código Civil. Una perspectiva más realista”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 34 n.º 1. Santiago.
- VIDAL OLIVARES, Álvaro (2009). “La noción de incumplimiento esencial en el ‘Código Civil’”. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, vol. XXXII. Valparaíso.
- VIDAL OLIVARES, Álvaro (2017). “La protección del comprador en el Código Civil: desde la fragmentación a un modelo unitario como instrumento eficaz para la

resolución de conflictos en torno al incumplimiento del vendedor”, en Juan Ignacio CONTARDO GONZÁLEZ e Iñigo DE LA MAZA GAZMURI (dirs.), *La compra-venta. Estudios*. Santiago: Thomson Reuters.

Jurisprudencia citada

- T.M. con Banco Santander (2011): Corte Suprema, 26 de septiembre de 2011, rol n.º 9480-2009.
- Benítez con Mundaca del Río y *Cía. Ltda.* (2016): Corte Suprema, 23 de mayo de 2016, rol n.º 18409-2015.
- F. con Inmobiliaria Hillahuapi Limitada (2018): Corte Suprema, 18 de octubre de 2018, rol n.º 4259-2018.
- Compañía Explotadora y Exploradora Minera Chilena Rumana S.A. Coemin con Importadora Tripower Chile Limitada (2024): Corte Suprema, 25 de enero de 2024, rol n.º 46902-2022.

SIGLAS Y ABREVIATURAS

AA.VV.	autores varios
art.	artículo
arts.	artículos
CC	<i>Código Civil</i>
Cía.	compañía
coord.	coordinador
dir.	director
dirs.	directores
DOI	Digital Object Identifier
ed.	edición
eds.	editores
https	Hypertext Transfer Protocol Secure
Inmobiliaria	Inmobiliaria Los Almendros
Ltda.	limitada
n.º a veces	Núm número
<i>op. cit.</i>	<i>opus citatum</i>
ORCID	Open Researcher and Contributor ID
p.	página
pp.	páginas
Sociedad	Sociedad Schapira y Pérez Inversiones Limitada
ss.	siguientes
vol.	volumen