

–valga, casi, la redundancia– por la misma razón.

Comencemos por el cumplimiento ficto. Aunque se hubieran subsanado los errores, la condición igualmente hubiera fallado por la necesidad de ejecutar obras mayores. Lo mismo sucede con el incumplimiento contractual y la responsabilidad precontractual. En ambos casos, el daño tendría que vincularse causalmente a la no celebración del contrato de compraventa y, como ya lo sabemos la voluntad de las partes era celebrarlo sólo si no era necesario ejecutar las obras mayores cuya ejecución se exigía. Se trataría de algo parecido al comportamiento alternativo lícito como criterio de imputación objetiva⁸.

La sentencia de la Corte Suprema es, entonces, correcta. Cuestión distinta es que se eche en falta mayor desarrollo sobre el incumplimiento del deber de obtener la aprobación, pero esta omisión es más imputable a los desarrollos argumentativos de las partes que a la decisión del Tribunal.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (1985). “El cumplimiento ficto de la condición”. *Revista de Derecho de la Universidad de Concepción*. N° 178. Concepción.
- PANTALEÓN, Fernando (1990). “Causalidad e imputación objetiva: Criterios de imputación”, en ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL. *Centenario del Código Civil (1889-1989)*. Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces, tomo II.

⁸ Sobre el particular puede consultarse PANTALEÓN (1990), pp. 1577-1578.

COMPRAVENTA, PAGO DEL PRECIO, NULIDAD E INCUMPLIMIENTO. CORTE SUPREMA 17 DE MARZO DE 2014, ROL N° 248-2014

Tal y como quedaron registrados en la sentencia, los hechos son los siguientes: se celebra una compraventa, en la escritura de compraventa se consigna el pago del precio en ese momento y, sin embargo, el vendedor alega que el precio, en verdad, no se pagó. Hasta allí las cosas, todo habría de dirigirse hacia la correcta inteligencia del inciso segundo del artículo 1876. Pero no.

El comprador demandó la nulidad absoluta de la venta, y la justificó alegando falta de causa. Según aparece en la sentencia de la Corte Suprema, el vendedor señaló que los demandados, compradores, no pagaron el precio pactado, la ausencia de éste necesariamente acarrea la nulidad de la obligación por falta de causa.

Quizá, existan datos en el expediente que contribuyan a explicar una alegación tan desquiciada como ésta. Desgraciadamente, no resultan perceptibles en la sentencia de la Corte Suprema. Quizá la mejor pista de la que disponemos es el siguiente párrafo:

“Concluye que de haberse aplicado correctamente las normas denunciadas, se debió haber llegado a la conclusión de que, al no haberse pagado el precio objeto del contrato de compraventa, éste no fue real, por lo que el contrato carece de causa respecto de la parte vendedora, adoleciendo de un vicio de nulidad absoluta”.

Como sea que fuere, la mejor pista consiste en un *non sequitur* cuyo valor –si es que alguno– es estrictamente pedagógico.

De igual modo resulta pedagógico el elaborado rechazo del abogado integrante que redactó el fallo quien, con un oficio encomiable, muestra al recurrente lo desafortunado de su pretensión: la falta de pago no es, en este caso, un problema que deba considerarse en el plano de validez del contrato, sino en de incumplimiento. No son, entonces, las acciones de nulidad las que deben ocuparnos, sino los remedios propios del incumplimiento contractual.

Pues bien, si todo esto resulta palmariamente obvio, ¿a guisa de qué comentar el fallo? La respuesta es para precaver la tentación de aplicar extensiva –y de forma errónea– una decisión judicial tan correcta como ésta.

El punto es el siguiente. Del hecho que en este caso el incumplimiento contractual autorice recurrir sólo a remedios contractuales no se sigue necesariamente que, en cualquier caso, ésa sea la respuesta correcta.

Para decirlo de otra manera, resulta perfectamente posible que en un caso exista la posibilidad de canalizar la pretensión del acreedor ya sea a través de remedios contractuales, ya sea a través de acciones relativas a la validez del contrato.

Esto es lo que el recurrente criticó a las decisiones de los tribunales en uno de los capítulos de su recurso de casación. En la sentencia de la Corte Suprema se lee lo siguiente:

“Vulneración al artículo 1489 del Código Civil, acción de

resolución de contrato o cumplimiento forzado del mismo. Indica que los sentenciadores erraron al efectuar una aplicación extensiva de la norma, al hacer prohibitivo el uso de otras acciones legales como la de marras, no obstante que el contratante podrá pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato, lo que a su juicio es una facultad el elegir la acción de resolución de contrato. Sostiene que en el caso de marras existe una falta de causa en el contrato de compraventa al no haberse pagado el precio en forma efectiva, lo que conlleva la nulidad de dicho acto y por lo tanto no le impide hacer uso de la acción de nulidad interpuesta”.

Lo que parece entender el recurrente es que éste era un caso de incumplimiento contractual. Sin embargo, el hecho de que así fuese, no obstaba a que, a la vez, fuera un caso de nulidad del contrato. Su reproche consiste en algo así como que los jueces habían entendido que las normas propias del incumplimiento contractual desplazaban a las de validez.

En el caso del recurrente, desde luego, esto era incorrecto, pero la razón por la cual era incorrecto nos ayuda a fijar adecuadamente el alcance de la sentencia de la Corte Suprema.

La incorrección se encuentra aquí en que, como resulta evidente, no existía una causal de nulidad. Pero nada nos dice la sentencia acerca de qué sucede cuando es el caso que existe

una causal de nulidad que, a la vez, es susceptible de ser encuadrada como incumplimiento del contrato.

Podemos pensar esta situación –no demasiado infrecuente– a través de un ejemplo. Consideremos el siguiente párrafo de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 6 de mayo de 2011, rol N° 2259-2010:

“En el caso que nos ocupa, se trata de un arrendamiento de un ‘local comercial’, según expresamente se lee de la cláusula primera del contrato de fojas 1, estipulándose en la cláusula séptima que el arrendatario sólo puede destinar el inmueble arrendado a ‘local comercial, fuente de soda, etc.’ y está demostrado en el proceso, según ha consignado la sentencia que se revisa, que dicho local no contaba con permiso de edificación y que además estaba afecto en un 70% de su superficie a expropiación, no siendo posible la obtención de la respectiva patente comercial en el municipio de Santiago, de suerte que la cosa nunca tuvo la aptitud de ser un verdadero ‘local comercial’, esto es, nunca estuvo en condiciones de ser destinada a la explotación de un comercio, que fue el motivo determinante para que el demandante celebrara el contrato de arrendamiento cuya nulidad ahora pretende”.

Se trata, entonces, de un contrato de arrendamiento en el cual se ofrecía

el inmueble para dedicarlo a local comercial. Sin embargo, legalmente, no estaba permitido ese uso. Teniendo en cuenta que la arrendataria ignoraba esa limitación y que la posibilidad de dedicar el inmueble a usos comerciales resultaba imprescindible, la Corte estimó que existía allí un error que justificaba declarar la nulidad de contrato.

Consideremos, ahora, la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 6 de enero de 2010, rol N° 7153-2008. Los hechos del caso son, básicamente los mismos. Se arrienda un inmueble para usos comerciales, pero por limitaciones legales, no puede dársele dicho uso. En lo relevante a efectos de estas páginas la Corte estimó lo siguiente:

“Que el artículo 1932 del Código Civil otorga al arrendatario el derecho a poner término al arrendamiento, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador estuviese o no en conocimiento de tal circunstancia, derecho que puede devenir en una rebaja de la renta si el juez estima que el impedimento para el goce de la cosa es parcial.

Este derecho no es más que una expresión de la obligación de garantía que va envuelta en todos los contratos onerosos, destinada a asegurar que la cosa entregada o transferida sirva para el uso para el cual fue adquirida o recibida, según el caso. En consecuen-

cia, las hipótesis contempladas en la norma en comento –mal estado de la cosa o la calidad de ésta– deben entenderse en función del objetivo esencial, cual es que impidan que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada. Si nos atenemos al sentido natural del término, hemos de entender que la calidad se refiere a la propiedad o conjunto de propiedades, esto es, a las condiciones que hacen apta una cosa para una determinada función, de donde resulta que si, como ocurre con el inmueble de autos, éste no reúne las condiciones necesarias o no tiene la calidad que le permitiría ser destinado a oficina comercial –que es el uso para el cual el arrendatario celebró el contrato– se da el supuesto de hecho que habilita al arrendatario para pedir la terminación del contrato”.

Pues bien, si resulta ser cierto que los hechos son suficientemente semejantes en ambos casos, tenemos lo siguiente: el mismo conjunto de circunstancias configuró, en la primera sentencia, el supuesto de hecho de una acción relativa a la nulidad del contrato (la de error) y, en la segunda, configuró el supuesto de hecho de una acción propia del incumplimiento contractual (la de terminación del contrato de arrendamiento).

¿Qué nos enseñan estas dos sentencias al considerarlas en conjunto? Lo primero es que resulta posible que las mismas circunstancias que jus-

tifican una acción de nulidad del contrato justifiquen una acción propia de incumplimiento contractual. Lo segundo, parece ser, que cuando se presenta este concurso se resuelve por acumulación alternativa, es decir, el acreedor dispone de ambas acciones, pudiendo elegir por cuál de ellas va a encauzar su pretensión.

Con todo, podría controvertirse que se trata de sentencias más bien aisladas y que, en realidad, ninguna de las dos señala aquello que desprendemos de ellas en conjunto. Con todo, al menos tratándose del error, no son las únicas.

Podemos considerar la conocida sentencia de la Corte Suprema de 27 de julio de 2005 respecto de una venta de sal que contenía una concentración de nitrito de sodio mayor a la que autorizaba el contrato. La Corte Suprema consideró que había existido un incumplimiento de la obligación de entrega y declaró resuelto el contrato. Sin embargo, señaló:

“Que, el artículo 1.828 del Código Civil expresa que ‘el vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato’, de lo que se sigue que, aunque en el caso de autos el vendedor cumplió con su obligación de entregar la cosa la sal lo hizo en forma imperfecta al entregar sal en una concentración distinta a la requerida por el comprador. Esta materia se encuentra tratada en el artículo 1.454 del Código Civil, referida al error de hecho que se produce cuando ‘la sustancia o calidad esen-

cial del objeto sobre el que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree”.

En el considerando siguiente, nos señala que, en este caso, no se demandó la nulidad del contrato, sino la resolución; por lo mismo, la sentencia debía enderezarse en esa dirección.

Si se piensan con cuidado las cosas, la opinión de la Corte Suprema nos enseña exactamente lo mismo que la lectura de las dos sentencias de la Corte de Apelaciones de Santiago. A saber:

- 1) que las mismas circunstancias (la entrega de la sal con un porcentaje de nitrito de sodio distinto al convenido) pueden ser el supuesto de hecho de acciones de nulidad y de incumplimiento y
- 2) que cuando así sucede, el acreedor puede elegir por donde canalizar su pretensión.

Esta misma idea, según me parece, ha sido confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago en una sentencia de 10 de enero de 2008, rol N° 7125-2005. Convendrá presentar los considerandos pertinentes:

“Vigésimo cuarto: Que la segunda causal de nulidad absoluta es la de falta de consentimiento y se hace consistir, en primer término, en que existió un error obstáculo o esencial, puesto que no había ‘cosa susceptible de darse en arriendo’: Casa Do Brasil siempre entendió que los locales arrendados reunían los requisitos necesarios para desarrollar los negocios que pensaba instalar y que no existía restricción para instalar en ellos una cafetería y un restaurante, mientras que Mall Puente S.A. entendía que era de cargo del arrendatario habilitar los locales para su explotación comercial.

Vigésimo quinto: Que de conformidad al artículo 1453 del Código Civil existe nulidad absoluta por error obstáculo o esencial únicamente en dos casos; a) cuando la equivocación o discrepancia de las partes se refiere a la especie del acto o contrato que se celebre ‘como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación’, y b) cuando este error o discrepancia se produce respecto a la identidad de la cosa específica de que se trata, ‘como si en el contrato de venta el vendedor entendiera vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra’.

Vigésimo sexto: Que como se puede apreciar, en el caso de autos no concurren los requisitos para configurar el error obstáculo o esencial en términos tales de entender viciada la formación del consentimiento, ya que es evidente que la voluntad de los contratantes coincidió perfectamente en la celebración de un contrato de arrendamiento, esto es, en un pacto específico y nominado, como también, en la cosa arrendada, la que se identificó e hizo

recaer en dos locales comerciales determinados que se individualizaron con los números 149 y 302 del Mall Puente.

Vigésimo séptimo: Que aún cuando fuera efectivo lo que la demandante afirma en el sentido que las partes no coincidieron en la cosa arrendada, ya que el arrendatario creyó que los locales comerciales cumplían con los requerimientos sanitarios y urbanísticos para desarrollar su actividad, mientras que el arrendador entendía que ello era de cargo del arrendatario, no se trataría, en tal caso, de un error obstáculo o esencial, sino de un error sustancial.

Vigésimo octavo: Que tal es así porque la situación descrita se asemejaría a la regulada en el artículo 1454 del Código Civil, referente a la sustancia o calidad esencial del objeto cuando es diversa de lo que se cree, error que la doctrina califica de ‘sustancial’, que es aquel, en rigor, del que la actora reclama, cuando afirma que los locales comerciales que recibió en arriendo, y en los cuales ejecutó diversas obras de instalación, no le resultaron aptos para desarrollar los negocios propios de su giro.

Vigésimo noveno: Que aún en la hipótesis de estimarse acreditada le existencia de un error sustancial en torno a la cosa arrendada, la demanda igualmente deber ser rechazada porque esa clase de error

sólo produce nulidad relativa, y en estos autos la actora pretende, únicamente, se declare la nulidad absoluta de dos contratos de arrendamiento que individualiza.

Trigésimo: Que lo que en verdad Casa do Brasil Limitada le imputa a su contraparte en el contrato es el incumplimiento de una obligación que estima era de su cargo, al atribuirle que debía habilitar los locales comerciales que ya había entregado de un modo tal que le permitieran el desarrollo del negocio o giro que en ellos pretendía efectuar, lo cual, de ser cierto, solo configuraría un incumplimiento de obligaciones contractuales, pero jamás podría conducir a estimar que los contratos nacieron afectos a un vicio de nulidad absoluta”.

La lectura de los considerandos citados indica que *podría* existir un error sustancial, pero lo que en verdad imputa la arrendataria a su contraparte es un incumplimiento contractual.

Pues bien, para este comentario de sentencia debería ser suficiente. Si todavía hay ánimo de profundizar, me he referido a esta cuestión en otra parte⁹.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2011). “El concurso entre el error con trascendencia anulatoria y el incumplimiento”.

⁹ DE LA MAZA (2011), pp. 213-234.

to resolutorio”, en Iñigo DE LA MAZA (coord.). *Cuadernos de Análisis Jurídicos: Incumplimiento contractual: nuevas*

perspectivas. Colección de Derecho Privado. Santiago. Ediciones de la Universidad Diego Portales, vol. VII.