

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza Gazmuri
Profesor de Derecho Civil
Universidad Diego Portales

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y PAGO DEL PRECIO, VALOR DE LOS DICHS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA EN QUE CONSTABA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (CORTE DE APELACIONES DE VALDIVIA, 17 DE OCTUBRE DE 2006; CORTE SUPREMA, 24 DE DICIEMBRE DE 2007).

No es extraño que en un contrato de compraventa de inmueble se contenga una cláusula en la que las partes declaren que el precio ha sido completamente pagado y, más adelante, el vendedor solicite la resolución del contrato o, bien, su cumplimiento forzado, señalando que el precio no fue pagado o no fue íntegramente pagado. Cuando eso sucede el debate suele desenvolverse en torno al inciso segundo del artículo 1876 del *Código Civil* según el cual:

“Si en la escritura de compraventa se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”.

Constando este pago en la escritura de compraventa, la acción de cumplimiento forzado y pago de perjuicios es simplemente improcedente.

Respecto del artículo 1876 la doctrina suele preguntarse si la presunción contenida en el inciso segundo de dicho precepto se aplica únicamente a terceros o, bien, alcanza, además, a las partes que han comparecido con su voluntad a perfeccionar el contrato. Existe unanimidad en que la presunción protege a los terceros (sobre esta unanimidad puede consultarse Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 2, pp. 616-617; Raúl DIEZ DUARTE, *La compraventa en el Código Civil chileno*, Santiago, Editorial Jurídica Conosur, 1993, pp. 177-178 y Ramón MEZA BARROS, *Manual de Derecho Civil*, 8ª ed., Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2002, tomo 1, p. 156). Se discute si se aplica a las partes. La pregunta en este caso, según la formulación de Arturo Alessandri Rodríguez, es si se admite prueba en contrario de la escritura pública en la que se afirma haberse pagado el precio cuando la demanda de resolución del contrato o de cumplimiento

forzado no se dirige ya contra terceros poseedores, sino contra el comprador que aún conserva la cosa en su poder (*op. cit.*, p. 617). La opinión de Arturo Alessandri Rodríguez y una línea frecuente en la argumentación de nuestros tribunales superiores es que la presunción se aplica respecto de las partes (véase en el caso de ALESSANDRI RODRÍGUEZ, *op. cit.*, p. 619 y ss., donde además de la opinión pueden encontrarse diversas sentencias en este sentido. Dos sentencias más nuevas al mismo respecto son Inmobiliaria Constructora Salinas con Arta. Corte de Apelaciones de Santiago 30 de octubre de 2003, rol 3432-1998, N° identificador LexisNexis 28506 y Cotar Sanhueza con Zúñiga Bohórquez, Corte Suprema, 19 de noviembre de 1997, rol 3.150-97, N° identificador LexisNexis 14919). El argumento de Arturo Alessandri Rodríguez, en pocas palabras, es que el artículo 1876 no ha distinguido entre la situación de los terceros y aquélla de las partes, por lo mismo no corresponde que el intérprete lo haga (*op. cit.*, p. 619).

En este caso, el demandado no utilizó el inciso segundo del artículo 1876, sino los artículos 1700 y 1707 del *Código Civil*, sin embargo, cuando se examinan sus hechos, se advierte con toda claridad que no es conveniente seguir la opinión de Arturo Alessandri Rodríguez a este respecto. Conviene, entonces, comenzar por una sucinta exposición de los hechos.

En los autos se encuentran acreditados los siguientes hechos:

1) La celebración de un contrato de compraventa de inmueble

reducido a escritura pública, una de aquellas cláusulas estipula que el precio pactado (\$17.000.000) se pagó en su totalidad al momento de celebrarse el contrato.

- 2) Que las partes están contestes en afirmar que el tenor de dicha estipulación no es efectivo, toda vez que en el acto de la celebración no se pagó íntegramente el precio.
- 3) Que el demandado (el comprador) pagó la suma de \$4.000.000 a través de un cheque nominativo, cobrado por el demandante (el vendedor).
- 4) Que el demandado entregó –en dación en pago– un automóvil que las partes avaluaron en \$3.000.000.

En su demanda –y en lo que importa aquí– el vendedor demanda la resolución del contrato, justificándola en el hecho de que no se le pagó el precio. Por su parte, el comprador contesta que el precio fue pagado en su totalidad, aunque no en el momento del contrato, sino en tres cuotas, dos de ellas completaban los \$7.000.000 a los cuales ya se ha hecho referencia y, los \$10.000.000 excedentes, según los dichos del comprador, se pagaron con posterioridad en dinero efectivo.

El tribunal de instancia y la Corte de Apelaciones señalaron que, no estando acreditado el pago de la totalidad del precio (faltaba por acreditar el pago de \$10.000.000) el comprador no había logrado probar el pago completo del precio, esto equivale a afirmar

que había incumplido su obligación en términos tales que justificaba declarar la resolución del contrato, como lo solicitó el demandado. Respecto de la Corte Suprema, la sentencia del tribunal de alzada fue conocida a través de un recurso de casación en el fondo, en el cual, sorprendentemente, el demandante alegaba que no se había reconocido pleno valor a la escritura pública en conformidad al artículo 1700. El máximo tribunal, con buen juicio, consideró que la situación jurídica alegada por el recurrente resultaba absolutamente contraria a sus pretensiones y la desestimó.

Tiempo de volver a la posición de Arturo Alessandri Rodríguez sobre la correcta interpretación del inciso segundo del artículo 1876. Como se recordará, el autor citado señala que la presunción de dicho precepto se aplica tanto contra las partes como contra terceros. Su argumento es que ahí donde el legislador no ha distinguido, no corresponde al intérprete distinguir.

Su opinión no ha concitado el consenso de la doctrina. Así, por ejemplo, Ramón Meza Barros señala que la presunción se aplicaría únicamente respecto de terceros (*op. cit.*, p. 156). Sus argumentos son los siguientes:

- 1) los artículos 1875 y 1876 se refieren a los efectos de la resolución de la compraventa por no pago del precio, (2) el artículo 1876 se refiere en su inciso segundo a la situación de los “terceros poseedores”,
- 3) la disposición se justifica como una medida de protección de

los terceros frente a la colusión de las partes y

- 4) una interpretación como la propuesta por Arturo Alessandri Rodríguez conduce al absurdo de que el valor probatorio de la escritura no podría ser desvirtuado entre las partes ni aun con la confesión del comprador de no haber pagado el precio (*op. cit.*, p. 157).

Pues bien, cuando se consideran los hechos del caso se advierte que caen dentro del absurdo denunciado por Ramón Meza Barros según el cual el valor probatorio de la escritura no podría ser desvirtuado entre las partes ni aun con la confesión del comprador de no haber pagado el precio. Los hechos de la sentencia son suficientes para demostrar el error de Arturo Alessandri Rodríguez y el acierto de Ramón Meza Barros.

Antes de dejar el comentario de esta sentencia, me interesa decir un par de palabras a propósito del argumento de Arturo Alessandri Rodríguez, ahí donde el legislador no ha distinguido no corresponde al intérprete hacerlo. ¿Cómo debe interpretarse esta máxima? Mi impresión es que, desde luego, no debe interpretarse con la ingenuidad con la que lo hace Arturo Alessandri Rodríguez. Un ejemplo tomado de Gustav Radbruch contribuirá a mostrar lo anterior. Un aviso en una estación de trenes prohíbe el ingreso de perros. Un campesino pretende subir al tren con una cabra. ¿Qué debiese hacer el encargado de la estación? ¿Considerar

una interpretación estricta y, por lo tanto, dejar al campesino entrar con su cabra o, bien, interpretarla extensivamente y no permitir el acceso de la cabra? Lo más sensato parece ser pensar que la finalidad de la norma es prevenir todo tipo de desórdenes causados por los animales que puedan perturbar a los demás pasajeros, por lo mismo, la norma debiese alcanzar tanto a los perros como a las cabras, vacas, cerdos y otros animales que puedan importunar a los pasajeros. Ahora bien, puede suceder que, para lograr mayor claridad, el texto del aviso en la estación cambie y su texto ahora sea “prohibido ingresar con animales”. En ese escenario, una mujer ingresa con una pequeña mariposa posada sobre su pelo. ¿Cuál debería ser la actitud del jefe del andén? Una vez más, debería ser considerar el espíritu de la norma, en cambio, afirmar que ahí donde no ha distinguido el legislador, no corresponde hacerlo al intérprete.

CONTRATO DE MANDATO (SERVICIOS DE UN ABOGADO), OBLIGACIONES DE MEDIOS Y OBLIGACIONES DE RESULTADO (CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO, 27 DE DICIEMBRE DE 2004; CORTE SUPREMA, 18 DE ENERO DE 2007).

Los hechos son los siguientes: durante el año 1985 dos personas (en adelante, los demandantes o los compradores) contratan a un abogado (en adelante, el demandado) con la finalidad de que éste les hiciera un estudio de títulos y redactara el contrato de

compraventa respecto de una propiedad agrícola. El demandado procedió a realizar ambas tareas, firmándose el contrato de compraventa durante el mismo año. El 21 de enero de 1988 el vendedor del predio interpuso una demanda de nulidad del contrato de compraventa y reivindicación del inmueble en contra de los compradores. La demanda se justificó argumentando que el contrato de compraventa se celebró sin atenerse a las prescripciones y modalidades exige perentoriamente el DL N° 3.262 del 24 de abril de 1980, para la venta de parcelas ex CORA. En la escritura pública no se insertó el certificado del Instituto de Desarrollo Agropecuario y tampoco constaba el certificado del tesorero comunal de la comuna correspondiente sobre el monto del saldo del precio y el de las demás deudas existentes, sus vencimientos, número de cuotas y sus intereses. Con fecha 12 de julio de 1994, la Corte de Apelaciones acogió la demanda de nulidad de compraventa y, como consecuencia de ello, dispuso que debía restituirse el precio y cancelarse las inscripciones de dominio a nombre de los compradores. Agotadas las instancias judiciales, los compradores tuvieron que suscribir un avenimiento con el vendedor, de fecha 13 de diciembre de 1994, en virtud del cual celebraron un nuevo contrato de compraventa por un precio de \$68.000.000, integrado por \$13.000.000 correspondientes al monto pagado en el primer contrato y \$55.000.000 en virtud del nuevo contrato.

Posteriormente, los compradores demandaron al abogado que había redactado el contrato de compraventa declarado nulo, exigiendo como indemnización de perjuicios la suma de \$69.000.000, correspondientes a los \$55.000.000 pagados más \$14.000.000 correspondientes a los costos de un crédito contratado para pagar los \$55.000.000.

El juicio entre los compradores y el abogado se desarrolló, mayormente, en torno a la alegación de prescripción de la acción utilizada por este último. Lo que interesa a este comentario, sin embargo, es otro aspecto del debate. En la sentencia de la Corte de Apelaciones se lee:

“Que es un hecho de la causa respecto al cual no existe controversia, que la escritura de compraventa de 29 de mayo de 1985, se celebró sin las prescripciones que dispone el D.L. N° 3.262 para la venta de esos inmuebles, omisión que deja en evidencia que por parte del profesional, abogado, existió un descuido o negligencia en la labor que en razón de su profesión le fue encomendada, ya que al proceder al estudio de los títulos y redactar la escritura de compraventa, necesariamente estuvo en antecedentes de que se trataba de la venta de una parcela ex-Cora, razón por la que incumplió la obligación de diligencia o cuidado que en virtud del mandato

debía cumplir, es decir, no actuó como un buen padre de familia en la ejecución del encargo, siendo por tanto culpable de tal infracción”.

Pues bien, la responsabilidad de los abogados no es un tema, hasta donde llegan mis noticias, que haya inquietado particularmente a la doctrina civil chilena. Sin embargo, este fallo muestra que hay buenas razones para investigarlo. Aun cuando dicha investigación se vea inevitablemente constreñida por los límites que impone el formato de un comentario de sentencia.

Una primera cosa que conviene destacar del párrafo recién citado es que el tribunal califica el contrato suscrito entre los demandantes como un mandato. Sobre esto conviene advertir que la naturaleza jurídica del vínculo que une a un abogado a su cliente es una cuestión compleja y, por lo mismo, objeto de debate en la doctrina (sobre esto puede consultarse María del Carmen CRESPO MORA, *La responsabilidad civil del abogado*, Cizur Menor Navarra, Thomson Civitas, 2005, pp. 78-80). El problema para calificar dicho vínculo contractual es la enorme variedad de prestaciones que un abogado, en ejercicio de su profesión, puede prestar a un cliente. No es lo mismo que el servicio encargado sea la defensa en juicio a que sea la emisión de un dictamen o la confección de un contrato. Advertir la diversidad de las prestaciones que puede realizar un abogado determina que la calificación de la obligación

asumida por el profesional no siempre sea la misma. En ocasiones la prestación quedará satisfecha con el despliegue de la diligencia debida, así, por ejemplo, si el encargo es la defensa en juicio, parece evidente que el abogado no se obliga a obtener una sentencia favorable. En otras ocasiones, sin embargo, la diligencia no será suficiente. No basta que un abogado ponga cuidado en la redacción de un contrato, es necesario que, al margen del cuidado que ponga, el contrato sea correcto.

Estas últimas consideraciones llevan directamente a lo que me interesa resaltar en el comentario de esta sentencia. El tribunal de alzada estima que el abogado es responsable del daño que irrogó a sus clientes por la ejecución defectuosa de su encargo (la redacción del contrato). Esa conclusión es correcta. Señala, además, que dicha responsabilidad se justifica porque el profesional ejecutó el encargo en forma negligente, desatendiendo el cuidado de un buen padre de familia. Esa conclusión, desde mi perspectiva, es incorrecta.

Para explicar esto es necesario advertir que el tribunal parece considerar que la obligación que contrajo el abogado se entiende cumplida si éste pone en su ejecución el cuidado propio de un buen padre de familia, según la *lex artis* de su profesión, cabría agregar. Pero, si se atiende el carácter de la obligación contraída por el abogado, éste es un razonamiento defectuoso.

Para comprender por qué el razonamiento es defectuoso es necesario

advertir que el tribunal parece considerar que la prestación del abogado en este caso es lo que suele denominarse una obligación de actividad o de medios, es decir, en términos técnicos, una obligación en la que el deber de prestación del deudor no necesariamente coincide con la realización del interés del acreedor. Para decirlo de forma más clara, se trata de una prestación que se entiende cumplida cuando el deudor es capaz de demostrar que ha empleado un determinado nivel de diligencia en la ejecución de la prestación, con independencia de si se alcanzó o no la satisfacción del acreedor. Así, por ejemplo, tratándose de la representación en juicio, se entiende que un abogado ha cumplido con su obligación cuando puede acreditar que ha empleado en la ejecución de su encargo el debido cuidado, no obstante el hecho de que obtenga una sentencia condenatoria que frustre el interés del defendido. La doctrina parece considerar que la dirección técnica del proceso es una obligación de medios, el letrado no se obliga a conseguir un determinado resultado, sino a emplear en su cierto nivel de diligencia en su consecución (véase, por ejemplo, Mariano YZQUIERDO TOLSADA, “Responsabilidad civil del abogado”, en VV.AA., *La Universidad y las profesiones jurídicas (Deontología, función social y responsabilidad*, Madrid, Consejo Social UCM, 1998, p. 57).

Con todo, aun en un supuesto relativamente pacífico como la asistencia técnica en juicio, la calificación de obligación de medios o actividad

es discutible, pues no parece sensato, por ejemplo, afirmar que el abogado se obliga a ser diligente en la presentación de la demanda, la réplica, la apelación o la casación. Si no presenta alguno de estos escritos simplemente ha incumplido, por lo mismo, aun una obligación de medios o actividad involucra múltiples resultados. Contra esto, sin embargo, se puede argumentar que se trata de deberes de resultados parciales y que la consecución del interés del acreedor se produce, únicamente, con la obtención de una determinada sentencia definitiva a cuyo resultado el abogado no se obliga (véase CRESPO MORA, *op. cit.*, p. 88).

Ahora bien, al margen de las vicisitudes en la determinación de las obligaciones de medio y de resultado, así como la defensa procesal suele utilizarse como uno de los ejemplos más evidentes de una obligación de medios, la elaboración de un dictamen o la redacción de un contrato suele considerarse como el epítome de una obligación de resultados (*loc. cit.*). Si se contrata a un abogado para que asuma la dirección técnica del litigio, el cliente debe saber que lo que está contratando no es la obtención de una sentencia favorable. ¿Cómo podría garantizar el abogado eso? De la misma manera cuando el objeto del contrato es la redacción de un contrato, el abogado debe saber que lo que está contratando su cliente es un determinado resultado ¿Quién contrataría a un abogado que dijera:

“emplearé la mayor diligencia posible en la redacción del contrato, pero no puede asegurarle que su contenido cumpla con la ley”?

Desde luego habrá casos discutibles en los que no sea fácil saber si el contrato se encuentra o no correctamente redactado. Pero en el caso de autos las incorrecciones son palmarias y no dejan espacio a la discusión. Se trata de un supuesto en el que, con claridad, el deber de prestación del abogado coincide con la satisfacción del interés del acreedor. Por eso, entonces, es que el razonamiento del tribunal es defectuoso, no es relevante la diligencia que haya empleado el abogado o, dicho de otra manera, el abogado no puede exonerarse de responsabilidad demostrando –si esto fuera posible– que ejecutó el encargo con el cuidado propio de un buen padre de familia; no es suficiente, el riesgo de una ejecución defectuosa –con total independencia del nivel de cuidado empleado– pertenece al profesional.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 2.
- CRESPO MORA, María del Carmen, *La responsabilidad civil del abogado*, Cizur Menor Navarra, Thomson Civitas, 2005.
- DIEZ DUARTE, Raúl, *La compraventa en el Código Civil chileno*, Santiago, Editorial Jurídica Conosur, 1993.

MEZA BARROS, Ramón, *Manual de Derecho Civil*, 8ª ed., Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2002, tomo 1.

YZQUIERDO TOLSADA, Mariano, “Responsabilidad civil del abogado”, en

VV.AA., *La Universidad y las profesiones jurídicas (Deontología, función social y responsabilidad)*, Madrid, Consejo Social UCM, 1998.