

## CONTRATOS ESPECIALES

*Iñigo de la Maza Gazmuri*

Profesor de Derecho Civil  
Universidad Diego Portales

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y PRESUNCIÓN DEL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 1.876 (CORTE DE APELACIONES DE ANTOFAGASTA, S/F; CORTE SUPREMA, 21 DE MARZO DE 2005).

Con fecha 28 de febrero de 2001 don CMO –en adelante el demandante– celebró un contrato de compraventa sobre un inmueble con don MFR –el demandado–. En lo que importa a este comentario, el demandante reconoció en la cláusula tercera de la escritura de compraventa haber recibido íntegramente la suma pactada en el contrato, finiquitando las obligaciones convenidas y renunciando a todas las acciones subsecuentes. Algún tiempo después el vendedor alegó judicialmente que el precio no le había sido pagado totalmente, quedando pendiente una parte que correspondía a un préstamo otorgado por la Compañía Minera Z, ascendente a 245 unidades de fomento.

En su escrito de contestación, el demandado señaló que el precio había sido pagado íntegramente, como quedaba claro de la lectura del contrato de compraventa, incluida expresamente la cantidad cuyo pago ahora demandaba el vendedor. En su defensa el demandado se sirvió del inciso segundo

del artículo 1.876 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. En la réplica el demandante argumentó que el inciso segundo del artículo 1.876 únicamente recibe aplicación en el caso de terceros poseedores de buena fe y no respecto del demandado.

Resolviendo la cuestión el tribunal se inclina por la tesis del demandado, y haciendo pie en el artículo 1.876 señala que:

“si en la escritura pública de compraventa señalada en la respectiva demanda de estos autos, se señaló por pagado el precio de la venta del bien raíz, no es admisible prueba alguna para destruir

esa declaración, a menos que la escritura sea nula o falsificada”.

De allí entonces que se rechaza la demanda del actor en todas sus partes con expresa condena en costas. La sentencia del tribunal de instancia fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Antofagasta. Conociendo de una casación en el fondo, el máximo tribunal considera que el recurrente no ha denunciado ningún error de Derecho en la aplicación del artículo 1.876 y, por lo mismo, declara que el recurso en cuestión adolece de manifiesta falta de fundamento.

En lo que resulta relevante a este comentario el problema de Derecho que se plantea aquí es el alcance de la presunción del inciso segundo del artículo 1.876 del *Código Civil* transcrito más arriba.

El problema, como se sabe, consiste en dilucidar si la presunción *en comento* se aplica únicamente a terceros o, bien, alcanza, además, a las partes que han comparecido con su voluntad a perfeccionar el contrato. Examinar esto precisa hacerse cargo del inciso en cuestión para, luego, examinar su aplicación en este caso concreto.

Al respecto existe unanimidad en la doctrina respecto al hecho que el inciso segundo del artículo 1.876 contiene una presunción de Derecho a favor de los terceros poseedores en virtud de la cual se considera de buena fe a éstos para los efectos de la aplicación del inciso primero de la misma regla. La regla funciona entonces de la siguiente manera, A vende a B un inmueble (aunque en opinión de Alessandri Ro-

dríguez la presunción se extendería a todas aquellas compraventas que consten en una escritura. Ver. *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 2, p. 616. Éste, sin embargo, no es el tema aquí) y en la escritura de compraventa se expresa haberse pagado el precio. Con posterioridad B vende el mismo inmueble a C. A señala que B no le pagó el precio e intenta la acción resolutoria en contra de C según lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1.876. La defensa de C es que él es un poseedor de buena fe, pues la condición resolutoria —el pago del precio por el primer comprador— no constaba en el título y sobre esta falta de constancia existe una presunción de Derecho, la del inciso segundo (sobre esta unanimidad puede consultarse ALESSANDRI RODRÍGUEZ, *op. cit.*; 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).

Existe discusión, sin embargo, respecto a la aplicación de la presunción de Derecho respecto de las partes. La pregunta aquí, en la formulación de 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 Alessandri Rodríguez y una línea frecuente en

la argumentación de nuestros tribunales superiores es que la presunción se aplica respecto de las partes (en el caso de Alessandri Rodríguez ver *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 Alessandri Rodríguez, en pocas palabras, es que el artículo 1.876 no ha distinguido entre la situación de los terceros y aquella de las partes, por lo mismo no corresponde que el intérprete lo haga (*op. cit.*, p. 619). Para otro sector de la doctrina (ver MEZA BARROS, *op. cit.*, p. 157 y DIEZ DUARTE, *op. cit.*, pp. 178-179) que ha gozado de menor respaldo en las decisiones de los tribunales (con todo, ver sentencia citada por ALESSANDRI RODRÍGUEZ [*op. cit.*, pp. 618 y 619 y Miguel Segundo Sandoval Martínez con Luis Nabor Fuenzalida Zapata, Corte Suprema, 18 de octubre de 2001, rol 2770-2000, N° identificador LexisNexis 22716) la solución es diversa. La presunción se aplicaría únicamente respecto de terceros. Los argumentos, en la versión de Meza Barros, son los siguientes: (1) los artículos 1.875 y 1.876 se refieren a los efectos de la resolución de la compraventa por no pago del precio, (2) el artículo 1.876 se refiere en su inciso segundo a la situación de los “terceros poseedores”, (3) la disposición se justi-

fica como una medida de protección de los terceros frente a la colusión de las partes y (d) una interpretación como la propuesta por Alessandri 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).

Resumidas, entonces, las posiciones respecto del problema, mi impresión es que la segunda posición se aproxima más a la solución correcta. Lo anterior porque, además de las razones recién mencionadas, es necesario recordar que la situación de las partes frente al valor probatorio de una escritura pública ya se encuentra reglamentada en el artículo 1.700, lo que hace el inciso segundo del artículo 1.876 es detenerse sobre quienes pueden verse perjudicados y que no reciben suficiente protección bajo la letra del artículo 1.700: los terceros, pues bajo esta regla la escritura pública no hace plena fe de la verdad de las declaraciones sino respecto de los declarantes.

Si se acepta lo que vengo diciendo habrá que reconocer que la pregunta acerca del valor frente de la declaración de haberse pagado la totalidad del precio contenida en una escritura pública encuentra su respuesta en el artículo 1.700 del *Código Civil* y en él resulta necesario detenerse. Como resulta bien sabido, el instrumento público hace plena fe respecto de la veracidad de las declaraciones entre las partes. De allí, sin embargo, parece no seguirse una presunción de derecho sobre la sinceridad de las declaraciones de las partes, por lo mismo podría probarse con otra plena prue-

ba que las declaraciones son falsas o inexactas (en este sentido puede consultarse Emilio RIOSECO ENRÍQUEZ, *La prueba ante la jurisprudencia. Derecho Civil y Procesal Civil*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1995, tomo I, pp. 338 y 339 citando abundantes sentencias en este sentido. En la misma posición Darío BENAVENTE GORROÑO, *Derecho Procesal civil. Juicio ordinario y recursos procesales*, 5ª ed., Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2002, p. 52 Una sentencia en sentido contrario puede encontrarse citada en Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Manuel SOMARRIVA UNDURRAGA y Antonio VODANOVIC H., *Derecho Civil*, Santiago, Ediar Conosur, 1991, tomo II: parte preliminar y general, p. 440). Ahora bien, aun si se acepta esta última posición es necesario considerar si en el caso que origina la sentencia *en comento* el demandante acompañó alguna prueba que pueda calificarse de plena y que, por lo tanto, tuviera la aptitud para desacreditar los dichos contenidos en la escritura pública.

Una mirada a la prueba aportada por el demandante en estos autos muestra que éste intentó acreditar sus dichos a través de tres especies de pruebas: instrumentos privados los cuales fueron objetados por la contraria y privados de valor probatorio por el tribunal, una confesional en la que el demandado negó la falta de pago, y prueba testimonial en la que los testigos presentados por el demandante señalaron que era efectivo que se le adeudaba parte del precio.

En el considerando decimoséptimo de la sentencia el tribunal considera que:

“el artículo 1700 del Código Civil otorga plena fe respecto de

las declaraciones de las partes contenidas en una escritura pública y por ello es inadmisibles y en concordancia con el artículo 1876 del Código Civil, cualquier clase de prueba respecto a la declaración de haberse pagado el precio y esto se refiere evidentemente a los contratantes del acto respectivo.

Esto es, según he venido observando, erróneo por dos razones. La primera de ellas es que del hecho que el artículo 1.700 del *Código Civil* otorgue plena fe respecto a las declaraciones contenidas en una escritura pública no se sigue que no pueda aportar prueba en contrario de la veracidad de las declaraciones. La consecuencia es diversa, y esto es que la prueba que se presente debe tener la aptitud suficiente para destruir el mérito probatorio de un instrumento público. La segunda razón que hace incorrecto el razonamiento del tribunal es que no existe la concordancia que alega entre el 1.700 y el 1.876, porque como ya se ha advertido el primero regula la situación de las partes y el segundo la situación de los terceros. De allí, entonces, que lo que se afirma del segundo no necesariamente resulta aplicable respecto del primero.

Sin perjuicio de lo anterior, la decisión del tribunal es correcta, pero por razones diversas a las esgrimidas. La declaración mantiene su veracidad, pero no porque no sea admisible prueba en contrario, sino porque la prueba que se presentó resultaba insuficiente para desvirtuar un instrumento público. Desgraciadamente, cuando se trata de senten-

cias judiciales no sólo importa el resultado sino el camino que siguieron los juzgadores para llegar a él.

NULIDAD. CONTRATO DE MANDATO, AUTOCONTRATACIÓN, MALA FE. CORTE DE APELACIONES DE VALDIVIA 26 DE JUNIO DE 2003, CORTE SUPREMA 19 DE OCTUBRE DE 2004.

Con fecha 29 de mayo de 2001 doña PCF, en adelante la demandante, otorgó mandato especial irrevocable y con amplias facultades –entre ellas fijar, cobrar y percibir el precio– a doña GDM, en adelante la demandada, para que vendiera un inmueble de propiedad de la primera. El 5 de septiembre del mismo año, la demandada compareció en representación de la demandante a otorgar por escritura pública el contrato de compraventa. La compradora, la Sociedad PL, también concurrió representada por una de sus dos socias: la demandada, el otro socio era el marido de esta última. El precio acordado fue de \$12.500.000 (doce millones quinientos mil pesos) que no fueron pagados a la demandante. El 14 de septiembre de 2001 La Sociedad PL vendió el inmueble a doña ESV por \$17.000.000 (diecisiete millones de pesos).

En su demanda ante el tribunal de instancia, la demandante sostuvo que la gestión ejecutada por su mandataria vulneraba lo dispuesto en el artículo 1.800 en relación con el 2.144, ambos del *Código Civil* en la medida que, en los hechos, lo que hizo la mandataria fue comprar por interpuesta persona para sí lo que el mandante le había en-

cargado vender, sin la aprobación expresa que requiere el artículo 2.144. De allí entonces, señala la demandante que falta en el contrato de compraventa un requisito de validez establecido por el legislador en atención a la calidad de las partes en el artículo 1.800. Concluida su argumentación la actora solicita al tribunal declare la nulidad relativa del contrato con indemnización de perjuicios. En su contestación la demandada argumentó que el contrato cuya ineficacia se solicitaba era perfectamente válido toda vez que la situación no se encuadraba dentro del ámbito imperativo del artículo 2.144, la mandataria no compró para sí misma, sino para una persona distinta, la Sociedad PL. No existiría, en palabras de la demandada, ni autocontrato ni contrato por interpósita persona.

En primera instancia el tribunal estimó que para resolver lo controvertido resultaba indispensable analizar si el contrato impugnado adolecía de algún vicio de nulidad relativa. Concluye que no. En segundo lugar, se pregunta si la demandada disponía de facultades para actuar en los términos que lo hizo y de su lectura del contrato de mandato se desprende que se facultó a la mandataria de manera amplia y sin limitación alguna para que procediera a la venta. Finalmente, el tribunal se detiene sobre la autocontratación, señalando que no existiría en este caso, toda vez que la demandada no contrató para sí, sino en representación de dos personas diversas, una natural y una jurídica, excluyéndose, entonces, la aplicación del artículo 2.144. En sus alegatos frente al tribunal de alzada las partes reconocie-