

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza Gazmuri

Profesor de Derecho Civil

Universidad Diego Portales

DISCONFORMIDAD JURÍDICA: EL ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. SENTENCIA CORTE DE APELACIONES DE TEMUCO, 25 DE SEPTIEMBRE DE 2015. ROL 567-2015. CITA EN LÍNEA: CL/JUR/5641/2015.

Este comentario vuelve sobre un tema que trabajé en el número anterior de la revista: las entregas defectuosas, en las cuales el defecto se explica por la presencia de un derecho, en este caso personal. Se trata de una situación en que lo que se discute es la falta de conformidad en la entrega. La peculiaridad es que esta, por así decirlo, ha sido modelada por las partes en el contrato. Existe una cláusula que la exige libre de derechos de terceros.

1. LA SENTENCIA

El texto de la sentencia es tan breve que resulta aconsejable una transcripción casi completa:

“Temuco, veinticinco de septiembre de dos mil quince.

VISTO:

Se reproduce la sentencia enalzada, y sus citas legales, de

fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, escrita a fojas cincuenta y cinco y siguientes.

Y SE TIENE ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Que, en el contrato de compraventa el artículo 1824 del Código Civil genera respecto del vendedor dos obligaciones principales, la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. No obstante, los contratantes pueden estipular otras, atenuar o modificar las anteriores, caso en el cual debe pactarse expresamente, pues, a falta de cláusula en este sentido, el vendedor no tiene sino las señaladas por la ley y en la extensión que ésta establece.

SEGUNDO: Que, en el contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 22 de octubre de 2010, que rola a fojas tres y siguientes del cuaderno de medida precautoria se declaró expresamente por el vendedor y demandado Ricardo Díaz Valdebenito, en clausula quinta, que la entrega material del inmueble se rea-

lizaría el 31 de marzo de 2011 libre de todo ocupante. Por su parte, en la cláusula séptima declaró bajo juramento que el predio materia del contrato no tenía derechos o servidumbres constituidos a favor de terceros que no sean aquellos que aparecen en los títulos que ha conocido la parte compradora.

TERCERO: Que, no obstante, el tenor del artículo 686 del Código Civil, el cual prescribe que la tradición del dominio de los bienes raíces se lleva a cabo a través de la inscripción del título en el correspondiente Registro del Conservador de Bienes Raíces, para que la obligación se entienda cumplida en forma íntegra era necesario, en el caso de autos, que el demandado hubiera proporcionado al demandante no solo la posesión legal, sino también la posesión material de la cosa, pues la primera sin tenencia material, no otorga al comprador las ventajas que persigue el contrato de compraventa celebrado. En estos autos, el vendedor se obligó a entregar una cosa libre de derechos de terceros, por lo que el traspaso del predio con derechos de terceros, incompatibles con el pacto que consta en la compraventa, como es el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandado y Juan Carlos Telechea González de fecha 24 de junio de 2010, determina el incumplimiento

de la obligación de entrega y el comprador se encuentra habilitado para buscar tutela en el régimen general de las acciones propias del incumplimiento contractual.

CUARTO: Que, la prueba documental acompañada por la demandante, especialmente copia de escrito presentado en causa Rol N°4611 2011 caratulada 'Telechea con Semillas Generación 2000', copia del fallo de fecha 05 de septiembre de 2013 de esta Corte de Apelaciones dictado en causa Rol N°306 2013, que rolan a fojas 14 y 16 del cuaderno de medida precautoria, y copia de escrito que da cuenta de pago efectuado por Semillas Generación 2000 Limitada en la referida causa Rol N°4611 2011, que rola a fojas 42, permiten acreditar la existencia de un juicio anterior seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Temuco, en el cual el actor de estos autos fue demandado por el arrendatario del inmueble, y fue condenado a pagar una indemnización en beneficio de éste último que asciende a la suma total de \$25.483.806, la cual se fundó en los perjuicios causados por el actor consistentes en privar de la tenencia del predio al arrendatario e impedir que éste efectuara la cosecha de lo sembrado en el mismo.

QUINTO: Que del mérito de los antecedentes y de la

prueba rendida se desprende que los perjuicios que alega haber sufrido el demandante, consistentes en el desembolso de la suma antes mencionada, no son consecuencia directa y necesaria del incumplimiento contractual del demandado, sino que derivan de su propio actuar, al elegir privar al arrendatario de la tenencia del predio causándole daño, a través de vías de hecho, por sobre interponer las acciones legales pertinentes con el objeto de solicitar la restitución del inmueble que había comprado.

Por lo que, en mérito de lo expuesto, y lo dispuesto en los artículos 1489, 1556, 1698, 1712, 1793 y siguientes del Código Civil, artículos 144, 160, 170, 342 y siguientes, 384 y 426 del Código de Procedimiento Civil, SE RESUELVE:

I. Que SE CONFIRMA la sentencia apelada de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, escrita a fojas cincuenta y cinco y siguientes.

2. LAS PREGUNTAS

La brevedad del texto de la sentencia resulta inversamente proporcional al interés que suscita.

En primer lugar, respecto a la extensión “natural” y “accidental” de las obligaciones del vendedor.

En segundo lugar, respecto de la tutela de comprador frente a supuestos de disconformidad jurídica.

En tercer lugar, aunque algo más marginalmente, respecto a la causalidad en material contractual.

3. LA EXTENSIÓN

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

¿A qué obliga la entrega que prescribe el art. 1824? De manera levemente oblicua puede contestarse esta pregunta –en lo que interesa a este comentario– junto a Arturo Alessandri Rodríguez, señalando que no se obliga a transferir el dominio de la cosa vendida. Refiriéndose al contenido de la obligación de entrega señala:

“La entrega de la cosa vendida en nuestro Código 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. Su obligación llega hasta ahí. No pesa sobre él la de transferir el dominio”¹.

Algunas páginas más adelante, el autor insiste, en términos muy semejantes sobre la misma idea, en los siguientes términos:

“La obligación de entregar que el contrato de venta impone al vendedor es aquella que tiene por objeto poner la cosa vendida en poder legal y material del comprador para que la tenga, use y goce como señor y dueño. Por esta obligación el vendedor no se obliga a transferir el do-

¹ ALESSANDRI (2003), p. 659.

minio de la cosa al comprador sino únicamente a darle su posesión legal y material”².

Esta opinión de Arturo Alessandri ha sido aceptada por la Corte Suprema. Así se aprecia, con especial elocuencia en la sentencia de 26 de septiembre de 2011³, la Corte establece su doctrina en los siguientes términos:

“OCTAVO: (...) La premisa propuesta engarza con el contenido de la obligación del vendedor y específicamente apunta a la interrogante de si el vendedor, mediante la entrega, es obligado o no a hacer dueño de la cosa al comprador.

La respuesta doctrinaria es categórica: el vendedor está obligado a dar al comprador la posesión tranquila y pacífica de la cosa vendida, tanto legal como material, pero no a transferir el dominio.

Esta inferencia emana de la correlación del artículo 1.824 y los artículos 1.815 y 724, todos del Código Civil. El artículo 1.815 dispone que pueden venderse las cosas ajenas. Si estuviera obligado a proporcionar el dominio de la cosa al comprador, podría vender únicamente aquellas sobre las cuales tuviera un derecho de propiedad, ya que no puede transferir el dominio el que no lo tiene. (...)

² ALESSANDRI (2003), p. 662.

³ Corte Suprema, 26 de septiembre de 2011, rol N° 9480-2009. Cita en línea: CL/JUR/9809/2011.

Practicada ésta, su obligación de entregar se entiende debidamente cumplida y el comprador no puede pedir la resolución del contrato, aunque posteriormente sea privado de la cosa, sin perjuicio de su posibilidad, en este último evento, de ejercitar la acción de evicción, como ya se indicó.

Lo resume magistralmente POTHIER, quien señala: ‘el vendedor no se obliga por el contrato a transferir la propiedad de la cosa que vende, si no es su propietario. Sólo se obliga a poner al comprador en posesión de la cosa y a defenderlo contra todos los que posteriormente quisieran quitársela o pretender sobre ella algún derecho.

Por esto es que si alguno me ha vendido de buena fe una heredad que no le pertenecía, pero que me ha puesto en posesión de la misma, aunque yo descubra después que no era su dueño, no tengo ninguna acción en su contra, en tanto no sea turbado por otra persona”⁴.

Desde luego, el caso sobre el que trata esta sentencia no es uno de venta de cosa ajena, ¿por qué entonces dedicar energía a la inexistencia de una obligación de transferir el dominio? La respuesta es un argumento *a fortiori* que alguna vez han empleado nuestros tribunales superiores –de hecho en la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco que precede a la de la

⁴ Robert Joseph Pothier, citado ALESSANDRI (2003), pp. 661-662.

Corte de Suprema recién citada—: si no hay obligación de transferir el dominio, menos existe una obligación de transferir sin derechos de terceros. Por otra parte, en la sentencia comentada en el número anterior de esta revista, se aludió a una sentencia de la Corte Suprema de fecha 9 de septiembre de 2014 en la que se lee:

“...cabe consignar que es perfectamente posible enajenar un bien hipotecado, y por ello no pone al vendedor en un incumplimiento *ex ante*, y que le impida demandar el cumplimiento forzado o la resolución del contrato frente al no pago del precio por parte del comprador”.

Pues bien, el art. 1824 dispone, en lo que es de interés aquí, que:

“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”.

La sentencia que se comenta estima que se incumplió la obligación de entrega. Y el incumplimiento se explica porque la cosa se entregó con derechos de terceros. Ahora bien, si no incumple quien entrega una cosa ajena o quien entrega un inmueble con hipoteca, ¿por qué incumple quien entrega una cosa con derechos personales de terceros?

La respuesta a esta pregunta puede encontrarse, en mi opinión, de la mano de un argumento de Arturo Alessandri Rodríguez. Según este autor:

“Las obligaciones propias del vendedor y que nacen del contrato de venta por el solo efecto de celebrarse sin necesidad de que las partes, es decir, las obligaciones que la ley impone son dos: la entrega de la cosa y el saneamiento de la misma. Sin perjuicio de ellas, los contratantes pueden estipular otras o atenuar o modificar esas dos. En tal caso deben pactarse expresamente, pues, a falta de tal convenio, el vendedor no tiene sino las señaladas por la ley y en la extensión que ésta establece”⁵.

Entonces, de acuerdo con la opinión de Arturo Alessandri, la compraventa establece *naturalmente* un par de obligaciones para el vendedor, sin embargo, las partes pueden modificarlas —en este caso, la de entrega— y si lo hacen, no es la configuración natural de las obligaciones lo que los obliga, sino el pacto. Por lo tanto, si la entrega no transfiere el dominio —o, en este caso, es con derechos de terceros—, habrá incumplimiento de la obligación de entrega —se cumplirá imperfectamente—. Esto es, precisamente, lo que entendió la Corte de Apelaciones de Temuco.

4. LA TUTELA DEL COMPRADOR

La peculiaridad de este caso —a diferencia de otros en que la cosa vendida está prendada o hipotecada— es que el derecho de terceros que había sobre la cosa vendida era uno personal: el derecho de un arrendatario.

⁵ ALESSANDRI (2003), p. 573.

Esta particularidad resulta interesante porque existe una regla especial que la disciplina, la del art. 1962, según la cual, en este caso, el arrendamiento no resultaría oponible al comprador ¿Resuelve esa regla el problema de la tutela del comprador en este caso?

La respuesta, es que no. Se trata de un precepto que administra la tensión entre la situación del arrendador y del comprador; sin embargo, nada dice respecto a la situación del comprador y el vendedor. Como ha de resultar evidente, esta segunda situación es administrada por el contrato de compraventa y, a la luz de ese contrato ha existido un incumplimiento contractual.

Se trata de una entrega defectuosa. Su imperfección radica en que se realizó con derechos de terceros, cuestión que el contrato pretendía evitar. Si bien no existen problemas con la materialidad de la cosa –aparentemente, esta se adecuaba al contrato–, su situación jurídica no resulta conforme a este; por lo mismo, existe lo que podría denominarse una “disconformidad jurídica”.

Pues bien, advertido lo anterior, ¿cuál es la tutela del comprador frente a esta disconformidad jurídica? La respuesta de la Corte es la siguiente:

“...el comprador se encuentra habilitado para buscar tutela en el régimen general de las acciones propias del incumplimiento contractual”.

¿Qué es lo que quiere decir esto, al margen de las vicisitudes que demandaron que la acción de daños no prosperara?

Para responder a esa pregunta, resulta necesario advertir que en el título

XXIII del libro IV del *Código Civil* conviven dos regímenes de remedios: uno general y otros especiales. De esta manera, los arts. 1826 y 1873 pueden considerarse como espejos del art. 1489 que, por su parte, establece las consecuencias del incumplimiento de obligaciones de dar a falta de reglas más especiales. Por otra parte, sin embargo, el título XXIII establece ciertos regímenes diversos para algunos tipos de entrega defectuosa. Así sucede con el caso de las ventas por cabida entre los arts. 1832 y 1836; la evicción, entre los arts. 1838 y 1856; y los vicios redhibitorios, entre los arts. 1857 y 1870.

La Corte, en mi opinión, entiende las cosas correctamente. De acuerdo con el contrato ha existido un incumplimiento del vendedor, consistente en una entrega defectuosa. El defecto se explica por la presencia de derechos de terceros. Este incumplimiento no resulta subsumible dentro del supuesto de hecho de ninguno de los regímenes de remedios especiales, por lo tanto, exige acudir al régimen general.

NOTA: He desarrollado estas ideas con mayor extensión en dos artículos que actualmente se encuentran en prensa con las revistas *Chilena de Derecho y Ius et Praxis*. Ambos serán publicados de manera casi simultánea a este comentario, es decir, en el segundo semestre de 2015.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2003). *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago: Editorial Jurídica de Chile. Tomo I. Vol. 2.