

# Mg

Monografías

Incumplimiento del Vendedor  
Estudios y Sentencias

*Iñigo de la Maza Gazmuri*

ediciones  
**DER**

DER EDICIONES, es una Editorial Jurídica creada por un grupo de Editores de larga trayectoria.

Estamos en la búsqueda de publicaciones de innegable valor científico. Nuestra propuesta pone énfasis en una cuidada elaboración técnica, colocando nuestra experiencia al servicio de la comunidad jurídica.

Nuestro catálogo editorial está compuesto por las siguientes colecciones: Ensayos Jurídicos, Monografías, Manuales, Cuadernos Jurídicos, Co-ediciones, Revistas y Obras prácticas.

Invitamos a aquellos profesores, investigadores o abogados en ejercicio, que hayan escrito una tesis de maestría, monografía, ensayo, manual u otra obra de interés práctico, a publicar con nosotros.

Para mayor información escribanos a [info@derediciones.com](mailto:info@derediciones.com) o visite nuestra página web [www.derediciones.com](http://www.derediciones.com)

#### INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR

© Iñigo de la Maza Gazmuri

2017 DER EDICIONES LIMITADA

Santa Magdalena 10, oficina 26, Comuna de Providencia, Ciudad de Santiago, Chile.

Teléfono +56 22 906 00 02

[www.derediciones.com](http://www.derediciones.com)

Registro de Propiedad Intelectual: N° 279.663

ISBN: 978-956-9959-00-4

Primera edición, julio de 2017 DER Ediciones Limitada

Tiraje: 500 ejemplares

Impresión: Andros Impresores

Impreso en Chile / Printed in Chile

#### ADVERTENCIA

La Ley N°17.336 sobre Propiedad Intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor.

El fotocopiado o reproducción por cualquier otro medio o procedimiento de la presente publicación queda expresamente prohibido.

*El anexo de sentencias del presente libro  
fue elaborado por las siguientes alumnas y alumnos:*

Hernán CORTEZ LÓPEZ  
Mario GARFÍAS GONZÁLEZ  
María Fernanda GONZÁLEZ TOBAR  
Agustín IBARRA VILLAGRA  
Ignacio LABRA SALDÍAS  
Vicente MARTÍNEZ VALENZUELA  
Nicolás MONTES SERRANO  
Carolina OLIVARES MADRID  
Vicente PAVANI MATTE  
Francisca PRIETO LINEROS  
Pablo ULLOA VALENZUELA  
Ricardo DUGUET VERGARA

## I. INTRODUCCIÓN

*Con mayor o menor fortuna*

Con mayor o menor fortuna, durante los últimos años he venido dedicando parte de mis esfuerzos –al menos, los académicos– al contrato de compraventa. Más específicamente, al régimen de las entregas imperfectas.

Al abrigo de esta empresa he ejecutado dos proyectos Fondecyt, he publicado trabajos en diversos formatos académicos –varios de los cuales se encuentran reunidos en este volumen– y he dado incontables clases al respecto, tanto en pregrado como en posgrado.

Quizás sea demasiado, o quizás no.

No, por dos razones al menos.

La primera de ellas es que el régimen de las entregas defectuosas no solamente resulta atractivo para quienes se encuentran interesados en el contrato de compraventa, sino que, además, debería interesar a quienes atrae el derecho de contratos y han tenido el tiempo –y la sensibilidad– para darse cuenta de los cambios que ha experimentado.

La segunda razón es que existen suficientes sentencias de los tribunales superiores y estas son lo bastante distintas en lo que deciden como para que el asunto también interese a quienes se encuentran más cerca de lo forense, es decir, jueces y abogados.

*Aquello que se descubre y aquello que es posible imaginar*

¿Qué se descubre –o, al menos, qué he descubierto yo– cuando se examina el régimen de las entregas defectuosas en el derecho chileno? Conspicuaente, una cosa: lo extremadamente inadecuado que resulta el tratamiento de las entregas defectuosas en el Título XXIII del Código Civil.

¿Qué es posible imaginar? Sin demasiado esfuerzo, una simplificación del sistema. Un aligeramiento de distinciones que únicamente la inercia histórica, no necesidades dogmáticas o prácticas, ha mantenido en el Código. En otras palabras, para tomar una feliz expresión de Richard EPSTEIN: reglas simples para un mundo complejo.<sup>1</sup>

### *El tema*

El tema de este libro se refiere a las obligaciones del vendedor. Más precisamente, al incumplimiento de esas obligaciones a través de entregas defectuosas. Es decir, se trata de situaciones en las que el vendedor ha comenzado a ejecutar su prestación en el sentido que ha entregado material y jurídicamente la cosa; sin embargo, el problema es que, por razones diversas, el comprador considera que la cosa entregada no termina de adecuarse a lo que exigía el contrato.

De esta manera –un caso limítrofe entre falta de entrega y entrega imperfecta–, podemos considerar algún supuesto de *aliud pro alio*. Como si se promete entregar varias toneladas de sal con una cierta concentración de nitrito de sodio y, en cambio, se entrega el número convenido de toneladas, pero con una concentración diversa. O podemos pensar en un supuesto en que se trata de entregar unas determinadas 1.500 toneladas de rodillos de laminación en desuso con una cierta concentración de níquel, y se entregan, pero no alcanzan la concentración de níquel que exigía el contrato ¿Otro caso de *aliud pro alio*? Y si no lo es ¿por qué? Después de todo, los casos son extremadamente semejantes.

Por otra parte, en múltiples ocasiones los compradores consideran que la cosa que les han entregado resulta defectuosa, no para un fin particular, como en los casos anteriores, sino, digámoslo así, para su fin natural. Así, por ejemplo, si el automóvil no funciona, o las paredes del inmueble tienen problemas estructurales.

En otras ocasiones, el comprador estima que el tamaño hace la diferencia. De manera que si el predio que le entregaron carece de la superficie prometida –como si un departamento o unas casas A se publicitan con un determinado metraje y el real resulta inferior–, el comprador considera que la cosa entregada no termina de conformarse con lo que exigía el contrato.

---

1 EPSTEIN, Richard (1995): *Simple Rules for a Complex World* (Massachusetts, Harvard University Press).

En todos estos casos diremos que lo que se alega es alguna especie de disconformidad material entre aquello que se entregó y aquello que se debía entregar. Y si pensamos las cosas con mayor calma, habrá que decir que esa disconformidad puede quedar determinada por las cualidades –o la falta de ellas– de la cosa o por la cantidad entregada. En términos más sintéticos: la disconformidad material puede ser cualitativa o cuantitativa.

Pero no solo eso.

Es posible que la materialidad de la cosa se adecue perfectamente al contrato, tanto respecto de la calidad como de la cantidad; sin embargo, la situación jurídica en que se encuentra la cosa lleve a pensar al comprador que no podrá hacer con ella aquello que le permitía el contrato.

De esta manera, no resulta difícil imaginar a la compradora de un departamento que pactó una entrega sin gravámenes y luego descubre que el inmueble se encuentra hipotecado. O, quizás el caso de quien adquiere una cosa y luego, a través de una demanda, se entera de que el vendedor no era el dueño. Y podemos seguir, puede ser que la cosa comprada tenga limitaciones de carácter administrativo que impidan, por ejemplo, dedicar a un local comercial el bien que se había adquirido.

En estos casos –y en otros más– el problema ya no es de carácter material, sino jurídico. Lo que el comprador estima es que la cosa resulta jurídicamente disconforme con lo que el contrato exigía.

*Exuberancia: lo horizontal y lo vertical*

¿Cómo se enfrentan en el ámbito nacional estas situaciones? Un par de ejemplos puede ayudar a responder esta pregunta. En el caso de las toneladas de sal nitrificada se demandó la resolución del contrato y, en subsidio, la redhibición por la presencia de vicios redhibitorios. La Corte Suprema consideró que no existía un supuesto de vicios redhibitorios y que, en cambio, lo que había era un error en las cualidades substanciales de la cosa, pero, en fin, como nadie lo reclamó de esa manera y lo que se reclamó fue la resolución del contrato, entonces debía resolverse el contrato.

Por otra parte, en el caso de los rodillos de laminación en desuso, el comprador solicitó la indemnización autónoma por incumplimiento de la obligación de entrega; el demandado, en lo que aquí interesa, se defendió señalando que la acción se encontraba prescrita pues se trataba de la acción de daños propia de los vicios redhibitorios. Por su parte, la jueza de

primera instancia concedió la indemnización solicitada pues consideró que el caso resultaba subsumible en la disciplina del artículo 1814 del Código Civil. Es decir, consideró que había un caso en que faltaba una parte considerable de la cosa.

En otro caso, se entregó un par de camiones que debían ser fabricados en una fecha; sin embargo, resultaron ser más antiguos. Esta vez se alegó la disconformidad a través de la disciplina del error, y así se le concedió.

Por lo que toca a la disconformidad jurídica, en algún caso se ha demandado indemnización en forma autónoma, y el tribunal ha fallado que no procede pues ha de canalizarse la pretensión a través de las reglas de la evicción. En otros casos, se ha resuelto que la entrega de un inmueble hipotecado en virtud de un contrato de compraventa que contenía un pacto de entrega sin gravámenes constituye un incumplimiento de la obligación de entrega. En otro caso, sin embargo —el de unas pertenencias mineras—, se consideró que no existía incumplimiento de la obligación de entrega de unas pertenencias mineras hipotecadas, aún cuando la venta se había pactado libre de hipotecas y gravámenes.

Una mirada a estos casos y otros más que se encuentran en este libro muestran un fenómeno interesante.

Este fenómeno puede ser descrito señalando que no resulta nada infrecuente que los mismos hechos puedan configurar el supuesto de hecho de varios medios de tutela del acreedor.

De una parte, es posible que un defecto de la cosa constituya un incumplimiento grave, pero al momento de intentar calificarlo jurídicamente, descubrimos que parece adecuarse bien a la descripción o supuesto de hecho de los vicios redhibitorios, pero también de la acción resolutoria *ex* artículo 1489. Algo semejante podría suceder si el acreedor hipotecario demanda al tercer poseedor de la finca hipotecada, y en el contrato de compraventa de este último existía una cláusula de entrega sin hipotecas. Existe un incumplimiento grave que, en abstracto al menos, debería conceder una acción resolutoria. Sin embargo, además, se encuentran satisfechos los requisitos para acudir a la disciplina de la evicción.

En casos como estos lo que parece suceder es una situación de concurso entre acciones generales de tutela (las propias del artículo 1489 o de su espejo en la compraventa, el 1826) y acciones especiales como aquellas de

los vicios redhibitorios. Como este concurso opera en un solo nivel –el del incumplimiento– podemos denominar “horizontales” a estos concursos.

Junto a ellos, también es posible detectar otras situaciones. En estas últimas, la cuestión no se plantea entre remedios generales y especiales frente al incumplimiento contractual, sino que entre cualquiera de ellos –generales o especiales– y acciones de validez. No resulta difícil imaginar un caso, basta recordar cualquier supuesto de vicio redhibitorio. Y al hacerlo, descubrimos que involucra la ignorancia y gravedad que exigen los errores sustanciales.

Esta vez entran en juego acciones propias del incumplimiento contractual con otras pertenecientes al ámbito de la validez del contrato.

A este tipo de concursos podemos denominarlos “verticales” porque, por así decirlo, cortan verticalmente entre el nivel del incumplimiento y el de la validez.

#### *Un diseño inadecuado*

Al descubrir todas estas situaciones, deberíamos advertir, además, por qué nuestro derecho de contratos –conspicuamente la regulación de la compraventa– resulta, en parte importante al menos, inadecuado.

La razón –cuya explicación más sintética se encuentra en la ausencia de una noción amplia y unitaria de incumplimiento– parece encontrarse, de una parte, en la convivencia de un régimen de tutela general con regímenes especiales de tutela como el del artículo 1814, el de la cabida, el de la evicción y el de los vicios redhibitorios. Nada, salvo la pesada inercia de los siglos y la cadencia hipnótica que produce repetir sin pensar, explica esta exuberancia de regímenes de tutela a nivel de incumplimiento contractual de las obligaciones del vendedor.

De otra parte, el problema parece encontrarse en que no disponemos de reglas que permitan administrar el concurso entre acciones de incumplimiento y acciones de validez, de manera que, de buenas a primeras al menos, no sabemos con precisión si prescrita una acción redhibitoria aún podríamos buscar la nulidad por error. Entre otras cosas, porque tampoco tenemos claridad acerca de si la acción redhibitoria es una acción resolutoria especial o, en cambio, una acción de nulidad por error especial.

Cuando se piensa con atención en el régimen de tutela del comprador

frente a las entregas imperfectas, se descubre no solo que es extremadamente complejo, cuestión que ya resulta irritante, sino que resulta innecesariamente complejo y esto, más que simplemente irritante, es inaceptable.

*Lo que es posible imaginar*

Bajo estas condiciones tiene mucho sentido intentar imaginar formas de reducir la complejidad del sistema y adecuarlo a una comprensión del contrato de compraventa que no coincide totalmente con la que BELLO articuló en el Código recogiendo fragmentos de dos milenios de desarrollo del derecho civil. Es útil el esfuerzo porque el mosaico resultante, al menos en lo que se refiere al contrato de compraventa, dista de ser satisfactorio.

Afortunadamente, no es difícil imaginar algunas formas de mejorar el estado de la situación. Como las siguientes.

En primer lugar, es necesario reconsiderar el artículo 1824. La obligación debiese ser una: entrega conforme. La división entre entrega y saneamiento carece –en los términos en que se encuentra planteada– de una justificación adecuada.

En segundo lugar, lo anterior determina que tanto la disciplina de la evicción como la de los vicios redhibitorios está llamada a desaparecer.

En tercer lugar, respecto de la disconformidad jurídica, el régimen de la evicción debiese ser reemplazado por una obligación de transferir el dominio libre de derechos de terceros y pretensiones. Después de todo ¿qué puede justificar que la regla general sea que el vendedor no está obligado a transferir el dominio o que cumple si, por ejemplo, transfiere con prendas e hipotecas?

La respuesta es nada. O, quizás, la respuesta es que podemos explicar por qué es así prestando atención a la justificación de la regla romana; no obstante, como esa justificación únicamente tiene sentido por razones que hoy en día no lo tienen, entonces tenemos que aceptar que en el derecho chileno actual no lo tienen.

En cuarto lugar, respecto todavía de la disconformidad jurídica, debería ampliarse su ámbito de aplicación a las pretensiones de terceros, aun cuando el tercero no demande. Para comprender esto último, basta considerar la situación de quien adquiere un bien hipotecado ¿debe esperar a que el acreedor hipotecario lo demande para disponer de alguna defensa? Si la

respuesta es afirmativa, querría decir que debe soportar todo el tiempo que resta de la hipoteca con el bien adquirido congelado como activo financiero sin poder reclamar a quien se lo vendió. ¿Por qué podría parecernos adecuado algo como esto?

En quinto lugar, respecto de los vicios redhibitorios, deben desaparecer o, más exactamente, ser absorbidos por las normas generales de incumplimiento y sus remedios. Para comprender la razón que justifica esta desaparición podemos considerar lo siguiente: si la cosa no se entrega, el comprador dispone de una acción que dura cinco años para solicitar la resolución, el cumplimiento forzado y la indemnización de daños. Si la cosa mueble es defectuosa en los términos del artículo 1858, dispone de seis meses para solicitar la rescisión (¿acción resolutoria o rescisoria?), carece de acción (al menos, no al abrigo de la disciplina de los vicios redhibitorios) para pedir el cumplimiento y, respecto de la acción de daños *ex* artículo 1861, los tribunales aún no se ponen de acuerdo respecto de su plazo de prescripción.

Probablemente, respecto de los vicios redhibitorios, la pregunta debiera ser la siguiente: ¿qué justifica mantenerlos? Yo no he logrado descubrir una respuesta convincente. En cambio, lo que he descubierto es que, de una parte, complejizan notablemente el funcionamiento del sistema y, de otra, discriminan entre casos en que no se justifica establecer diferencias.

Creo, en sexto lugar, que algunas de las mismas razones que aconsejan eliminar la evicción y los vicios redhibitorios, permitan argumentar que se debe eliminar el régimen de la cabida o, si se quiere, que este sea absorbido por el de las acciones generales de incumplimiento.

En séptimo lugar, que hay buenas razones para proceder de esa misma manera con el artículo 1814 del Código Civil. No hay daño, sino beneficio, si la falta de objeto, total o parcial, es absorbida por la disciplina del incumplimiento. Por supuesto, esto eleva las apuestas, porque significa una revisión de la función y vigencia del objeto en el derecho chileno. Y ya que estamos en eso, no sería mala idea examinar la causa, no obstante alguna resistencia más bien irreflexiva que ha hecho fortuna en un proyecto de principios contractuales.

En octavo lugar, cuando al considerar el régimen de la cabida, de la evicción y de los vicios redhibitorios, es posible advertir que estos disponen de un remedio que no se encuentra en la desastrosa organización de

los remedios *ex* artículos 1489, 1553 y 1555 del Código Civil: se trata de la adecuación del precio.

Y es verdad, este es un remedio extraordinariamente útil, pero, el hecho de que se encuentre disciplinado en regímenes especiales y no en el régimen especial de los remedios no constituye un buen argumento para mantener los regímenes especiales de tutela del comprador, sino para mejorar el régimen general, añadiéndole la adecuación del precio. Y puestos a esta tarea, podríamos continuar, añadiendo la suspensión que, actualmente, desprendemos –impropiamente– de la fisonomía del remedio indemnizatorio; específicamente del artículo 1552.

En noveno lugar –y suficiente por ahora–, debiésemos añadir una norma que administrara los concursos verticales y nos indicara si, en estos casos, podemos elegir por dónde encauzar la pretensión (como sucede, por ejemplo, en los Principios Europeos de Derecho de los Contratos) o, en cambio, debemos llevar la cuestión a través de la disciplina del incumplimiento (es el caso de los Principios Unidroit sobre Contratos Comerciales Internacionales).

### *Las sentencias*

Afirmar que el Derecho es lo que deciden los tribunales parece más un ejercicio catártico que la descripción del fenómeno que pretende la afirmación. Sin embargo, esto no debería ocultar la extraordinaria importancia que tiene el estudio de las sentencias judiciales de los tribunales superiores para el estudio del Derecho.

Esta importancia, a veces, ha pasado inadvertida para los estudiosos y estudiosas del derecho civil en el ámbito nacional y ese es un error, grave. Se puede estar –y con buenas o malas razones– a favor o en contra de las sentencias, pero quien pretende describir los fenómenos totalmente al margen de las sentencias, ha equivocado la empresa.

En general, en la primera parte de este libro, los estudios respecto a las entregas imperfectas intentan dialogar con algunas sentencias. Sin embargo –cualquiera que haya trabajado con sentencias lo sabe–, no siempre es sencillo sacudirse de la tentación de hacer que las sentencias digan lo que se defiende en un trabajo determinado.

Por otra parte, en algunos de los estudios se citan abundantes sentencias; sin embargo, mientras trabajábamos en este libro, descubrimos muchas otras sentencias.

Ambas razones militaron a favor de acompañar un amplio apéndice que, en realidad, es algo así como un gran segundo capítulo de esta obra.

Resultará útil prestar atención a algunas cuestiones que facilitarán la adecuada lectura de ese apéndice.

En primer lugar, decidimos extraer las sentencias; no resultaba necesario mantener la totalidad de su contenido para entender el problema y la solución.

En segundo lugar, los extractos corresponden a transcripciones de las sentencias, que no modifican nunca el contenido que esta tuvo en un principio. Al ser extractos de sentencias, no es necesario colocar comillas. Las sentencias seleccionadas son dictadas por los tribunales superiores de justicia, Corte Suprema o Cortes de Apelaciones.

Con relación a los criterios de búsqueda de estas, en primer lugar, son todas sentencias donde existe un contrato de compraventa. Luego, se agudizó la búsqueda según las características o remedios que una compraventa puede poseer (integración publicitaria, resolución, etc). El plazo de búsqueda de sentencias se extendió hasta el 25 de julio de 2016.

Si bien se extractaron sentencias de los Tribunales Superiores, para una mayor comprensión de algunos extractos, se buscó información en las sentencias de instancias inferiores, ya que a veces las sentencias de Tribunales Superiores no dan dicha información. Si se ocupó información encontrada en dichas sentencias, se inserta una nota al pie para su diferenciación de la demás información del extracto. A veces, si bien se consultaron las sentencias de instancias previas, tampoco fue posible encontrar la información que se estaba buscando. Frente a este problema, se colocó la expresión de “sin registro”, más una nota al pie de página.

Cuando se ocupan paréntesis circulares en los extractos, esto es porque se cortó la sentencia completa en ese lugar, y cuando se ocupan corchetes, es debido a que se ocupó una letra mayúscula, que en el extracto se encontraba en minúscula.

### *Trabajar en la universidad*

Y el anexo al que he hecho mención lleva al último punto de esta introducción: la universidad, o algo relacionado con el trabajo que hacemos los profesores en la universidad al menos.

Como sucede con cualquier otra ocupación, trabajar como profesor tiene cosas gratas y otras no tanto, particularmente cuando la gratuidad es tan azarosamente llevada a cabo por el Estado y la universidad en que se trabaja se ve obligada a estrujar el presupuesto, parcialmente al menos, a costa de sus investigadores e investigadoras. Por otra parte, cualquiera que trabaje como investigador en una universidad sabrá que hay pocas cosas que distraigan más miserablemente el trabajo intelectual que las labores administrativas que gravan el cargo, indispensables como son.

Como sea que fuere, siguen existiendo cosas gratas. Para mí, una de ellas ha sido trabajar con alumnas y alumnos que, con talento, sentido del deber y del humor, se hicieron responsables del anexo y me ayudaron a comprender mejor las sentencias.

En ese proceso –según espero– todos aprendimos. Yo, sin duda; y me gustaría pensar que ellas y ellos también, y que este trabajo de alguna manera –acaso misteriosa–, les ha servido.

En distintas funciones y etapas de este libro han participado Hernán Cortez López, Felipe Fernández Ortega, Mario Garfias González, M<sup>a</sup> Fernanda González Tobar, Agustín Ibarra Villagra, Ignacio Labra Saldías, Vicente Martínez Valenzuela, Nicolás Montes Serrano, Carolina Olivares Madrid, Vicente Pavani Matte, Francisca Prieto Lineros, Camila Beltrán Madrid, Ricardo Duguet Vergara, Diego Córdova Yukich, Ricardo Torres Urzúa, Pablo Ulloa Valenzuela. Mis últimas palabras, entonces, son para manifestarles a todas y todos (que la Real Academia Española opine lo que quiera) mi gratitud.