

## COMPRAVENTA

- **Definición.**

En el ART. 1793 del C. Civil dice “contrato en que una de las partes se obliga ...”

Lo importante de esta definición es no olvidar que el vendedor se obliga a dar una cosa, no da una cosa, lo que significa que el contrato no produce efectos reales (a diferencia de otras legislaciones). En esto nuestro legislador se apartó del C. Civil francés.

- **Clasificación:**

1. Consensual: (Regla general). Inc. 1 del Art. 1801
2. Principal: No es accesorio ni dependiente.
3. Bilateral: Ambas partes resultan obligadas
4. Oneroso: Tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes.
5. Conmutativo: (regla general). Pero puede presentar algunas excepciones, como el caso de la venta de cosa futura. Art. 1813 La venta de cosa futura se hace bajo la condición de existir, por lo tanto, en tal caso será contrato condicional, pero conmutativo; salvo que se exprese lo que contrario o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte, en cuyo caso el contrato es puro y simple pero aleatorio.
6. De ejecución instantánea o de ejecución diferida ( lo primero es la regla general).
  - Que sea de ejecución instantánea significa que las obligaciones se cumplen en el mismo momento.
  - Que sea de ejecución diferida significa que el cumplimiento de la obligación está sujeta a plazo o condición.
7. Es título traslativo de dominio: Por su naturaleza sirve para transferir el dominio (Art. 703 inc. 3, Art. 675)

- **Requisitos esenciales, propios del contrato de compraventa.**

La compraventa como todo otro contrato debe cumplir con los

requisitos generales del Art. 1445. Pero además, deben concurrir los elementos particulares esenciales de este contrato.

**A) LA COSA.**

Siendo un requisito esencial y propio del contrato de compraventa, constituye el objeto y causa de las obligaciones generadas (objeto de las obligaciones del vendedor y causa de las obligaciones comprador.).

a) La cosa debe ser comerciable. Art. 1810

b) La cosa debe existir o debe esperarse que exista (Art. 1814)

No supone más que una repetición del requisito general de existencia del objeto, dándole una facultad al comprador de no perseverar el contrato si la no existencia de la cosa es parcial.

En cuanto a la venta de cosa futura, ésta se encuentra contemplada en el Art. 1813, que considera dos hipótesis posibles:

- La venta de cosa esperada.
- La venta de la suerte.

Como dijimos, la venta de cosa que no existe, pero se espera que exista se entiende hecha bajo la condición de existir. Esto se llama venta de cosa esperada. (se produce la resolución del contrato en el evento de que la cosa no llegue a existir),salvo que aparezca lo contrario, caso en el que será un contrato aleatorio. Ej. Venta de algo que se espera que exista como por ej. un ternero, pero el ternero no nace, entonces respecto de la compraventa hay resolución, salvo que se estipule que se pagan 30.000 pesos por el ternero, nazca o no nazca (contrato aleatorio). En estos casos se exige la voluntad expresa.

Ej.: la compra de fruta antes de temporada

c) La cosa ha de ser determinada.

Este es un requisito general de cualquier objeto de un contrato; debe ser determinado (1461). Pero en el caso de la compraventa además la cosa

vendida debe ser singular. Lo importante es la prohibición de venta de universalidades jurídicas, por ej. el patrimonio. Su venta es nula, así lo dice el artículo 1811 en su primera parte. Esto sería una consecuencia de la concepción del patrimonio - personalidad, en el entendido de que el patrimonio es inherente a la persona.

Sin embargo, hay posibilidad de ventas que escapan a esta regla: Es el caso de la venta del derecho real de herencia, que constituye el patrimonio del causante, esto es la universalidad de bienes que forman la herencia.

Además de lo anterior, la ley permite la venta de todos los bienes que pertenecen a una persona siempre que se especifiquen, o sea, detallando todo lo que se vende. La venta vale porque estaremos frente a cosas determinadas y singulares (Se trataría de una obligación con objeto múltiple).

d) La cosa no debe pertenecer al comprador. Esto es, la cosa comprada no debe ser propia (Art.1816).

La compra de cosa propia no vale y ello por cuanto ese contrato carece de causa.

Por el contrario, la venta de cosa ajena vale (Art.1811) sin, perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida. Aquí hay que distinguir:

i) *Si la cosa se ha entregado al comprador.* Aquí nos encontramos en una oponibilidad por falta de concurrencia. Le es inoponible al dueño la compraventa por no haber concurrido a ella, y por lo tanto, el dueño tiene derecho a reivindicarla de manos del comprador, quien tendrá acción de evicción en contra de su vendedor. Pero hay excepciones:

- La ratificación de la venta de cosa ajena por el dueño. (1818)
- El comprador adquiere el dominio de la cosa por prescripción adquisitiva. Art. 1815 "mientras no se extingan por el lapso del tiempo"
- Cuando con posterioridad a la venta y entrega de la cosa ajena, el vendedor adquiere el dominio de la cosa, se entenderá que el comprador es dueña de ella desde que se le hizo la tradición. (1819).

Esto está en perfecta armonía con el artículo 682 inc. 2° que se refiere a la tradición de cosa ajena.

ii) *Si la cosa no se ha entregado al comprador.* La compraventa será igualmente inoponible al dueño, salvo que ratifique y podrá accionar de reivindicación en contra del vendedor, quien todavía mantiene en su poder la cosa. En tal evento, el vendedor se pondría en la imposibilidad de cumplir con la principal obligación del contrato de compraventa, y el comprador podría pedir la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios.

## **B) EL PRECIO.**

Al igual que la cosa vendida, el precio es algo que no puede faltar en un contrato de compraventa

a) Constituye objeto y causa. Objeto de la obligación del comprador y causa de la obligación del vendedor.

b) Debe ser en dinero (Art. 1793 y Art.1794)

Esto significa que debe pactarse en dinero, aunque en definitiva pueda pagarse con otra cosa. Por ejemplo, en el caso de una dación en pago.

También puede suceder que se pacte que el precio se pagará parte en especies y parte en dinero. En tal caso, debemos atender a la regla del 1794.

c) Debe ser real y serio.

Que sea real significa que aparezca de manifiesto que el acreedor tiene derecho a exigirlo y que el comprador tiene obligación de pagarlo. Por ello, no es real el precio simulado ni tampoco el ridículo o irrisorio pues ello pone de manifiesto que las partes no han tenido el propósito serio de que sea exigido.

Pero que sea real no significa que el precio sea justo. Sólo se exige

una cierta justicia del precio en las compraventas de inmuebles, lo que se protege mediante la lesión.

d) Debe ser determinado o determinable.

En cuanto a la forma de fijación del precio, la regla general es que éste debe ser fijado o determinado de común acuerdo por las partes, o fijando las reglas para determinarlo. Art. 1808.

No se admite la fijación del precio por una sola de las partes.

Puede ser que el precio no sea fijado directamente por las partes contratantes, ya que puede determinarse por los medios alternativos de los Arts. 1808 y 1809.

- **Corriente plaza** (1808): Si se trata de cosa fungible, y se vende al precio corriente en plaza se entenderá el precio del día de la entrega, salvo estipulación en contrario. (Esto es usual en las ventas de productos agrícolas). En materia de compraventa mercantil, el Art. 139 del C. de Comercio dice que si no se ha fijado el precio ni se ha convenido en la forma de determinarlo, pero la cosa fue entregada, se presumirá que las partes han aceptado el precio corriente que tenga en el día y lugar en que se hubiere celebrado el contrato
- **Por un tercero** (1809). Lo otro, es que el precio lo fije un tercero, (mandatario de las partes) y si éste no lo determina, puede hacerlo otro en que convengan los contratantes. Y si no hay acuerdo al respecto, no hay venta, porque el principio fundamental es el acuerdo de las partes contratantes.

C) **LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

En principio la compraventa es consensual. (Art. 1801 inc 1°)

Excepciones:

- a) Solemnidad legal ordinaria: Escritura pública para:
- compraventa de bien raíz o inmueble, que debe, efectuarse mediante escritura pública. Esta solemnidad se aplica

únicamente a los inmuebles por naturaleza. La compraventa de inmuebles por adherencia es consensual (Art. 1801 inc. 3°) pues al constituirse un derecho en favor de un tercero se reputan muebles por anticipación. También es consensual la venta de inmuebles por destinación.

- o Venta del censo, Art. 1801, inc. 2°
- o Venta de servidumbres.
- o Venta de una sucesión hereditaria.

La sanción a la omisión de escritura pública será la inexistencia o la nulidad absoluta.

En atención a este requisito, la jurisprudencia ha fallado que cualquiera de las partes puede válidamente desistirse o retractarse del contrato aunque hayan estampado su firma, mientras la escritura no haya sido autorizada por el Notario.

La inscripción de la compraventa de bienes raíces en el Registro de Propiedad del Conservador no es solemnidad, sino tradición del derecho de dominio.

b) Solemnidades legales especiales:

- o Ventas forzadas por el ministerio de la justicia; requiere de previa tasación, publicación y subasta pública ante el juez.
- o Venta de bienes de incapaces: requiere además de escritura pública, autorización judicial y en algunos casos pública subasta (394).

c) Solemnidades convencionales.

Finalmente tenemos las solemnidades convencionales (Art. 1802), que establece la posibilidad para las partes de pactar que la venta no se reputa perfecta mientras no se otorgue escritura pública. En tal caso, las partes pueden retractarse hasta antes de otorgarse la escritura o hasta antes de principiar la entrega. Pero si ya se ha entregado la cosa, queda sin

efecto la solemnidad acordada (no sucede lo mismo cuando ha prevenido cualquier otro principio de ejecución del contrato, por ejemplo, el ago del precio). Esta norma no limita la posibilidad de que las partes pacten otra solemnidad distinta a la escritura pública para completar el contrato de compraventa; por ejemplo, no será perfecta mientras no se otorgue instrumento privado, etc.

- ***Situación especial de las ventas forzadas***

Estas se efectúan mediante el procedimiento judicial respectivo, que se refiere al procedimiento en juicio ejecutivo consistente en remate, acta de remate y reducción del acta de remate y piezas del procedimiento a escritura pública, con la característica de que el juez asume la representación legal del deudor y el precio se determina por la pugna de los interesados.

Por ello, se ha discutido el carácter de verdadera compraventa. de las ventas forzadas toda vez que no habría manifestación de voluntad del deudor de vender, pues a él le rematan la propiedad. Sin embargo se ha estimado que si constituye verdadera compraventa, porque la manifestación de voluntad del deudor se da en el momento de contraer el crédito, cuando pone en marcha el derecho de prenda general.

- ***Adquisición en remate público de un bien de una comunidad.***

Con ocasión de la partición de una comunidad, es muy frecuente que para homologar las cuotas de cada comunero, se saquen bienes a remate público. Esta operación de la partición acarrea consecuencias jurídicas distintas según quien sea la persona favorecida por la subasta. Si es un comunero, equivale a una adjudicación (título declarativo); si es un tercero, constituye una compraventa (título traslativo).

- ***Compraventa y expropiación por causa de utilidad pública.***

La expropiación no es un contrato de compraventa en que concurren las voluntades del Estado expropiante y del dueño del predio; es un acto de autoridad que no requiere del consentimiento del dueño, y que

incluso puede operar con ignorancia de él.

- **Las Arras**

Debieron ser tratadas en materia de obligaciones por cuanto son de aplicación general, pese a estar tratadas en materia de compraventa, en los Art. 1803-1804-1805.

Es una suma de dinero o cosa mueble que se dan en garantía de celebrar el contrato, o como parte del precio o en señal de quedar convenidas las partes.

Por lo tanto tenemos dos tipos de Arras :

- **Las que se dan en garantía** (impropio del C. Civil que ocupa la palabra prenda) de celebrar el contrato. Tiene como característica que dan el derecho a retractarse; el que dio las arras perdiéndolas y el que las recibió restituyéndolas dobladas. (Por ej.: para reservar un dpto. cuando se compra en verde)

Esta es la regla general, o sea que las arras se den en garantía y por tanto otorguen el derecho a retractarse. La excepción es que se den como parte del precio o en señal de quedar convenidos. (1805 inc. final)

Cualquiera de las partes puede retractarse dentro del plazo de 2 meses subsiguientes a la entrega de las arras o antes que se otorgue la escritura pública de venta o se entregue la cosa vendida. (1804). En esto dos últimos casos, la facultad de retractarse se extingue antes del vencimiento del plazo.

- **Las que se dan como parte del precio o en señal de quedar convenidas.** Estas Arras no dan derecho a retractarse; queda perfecta la venta, sin perjuicio de otorgarse la escritura pública.

- **Capacidad en el contrato de compraventa.**

El Art. 1795 consagra la regla general de la plena capacidad para celebrar este tipo de contratos, en armonía con lo que dispone el Art. 1446.

Son todos capaces a menos que la ley diga lo contrario.

Sin embargo existe incapacidad especial para la celebración del contrato de compraventa que Alessandri llama incapacidades de goce especiales.

- Compraventa entre padre y/o madre y el hijo sujeto a patria potestad. Vale la compraventa con el hijo emancipado y cuando el hijo actúa con su peculio profesional o industrial, por cuanto respecto de estos bienes el hijo se considera emancipado. Se trata de una ley prohibitiva, por lo tanto la sanción es nulidad absoluta.
- No vale compraventa entre cónyuges no divorciados a perpetuidad. También se trata de una norma prohibitiva por lo que su infracción acarrea nulidad absoluta por objeto ilícito. La finalidad no es proteger a la mujer (que no es incapaz) sino los derechos de terceros que podrían verse perjudicados por ventas simuladas de índole fraudulenta.
- Prohibición para administradores de establecimientos públicos, 1797 C. Civil, esta norma debió estar en el mandato. Se refiere más bien a excederse en las atribuciones.
- Prohibición del empleado público, 1798 C. Civil, prohibición de comprar los bienes públicos o particulares que se venden por su ministerio (interés público comprometido).
- Jueces, abogados, procuradores y escribanos, Art. 1798, se les prohíbe comprar aún cuando la venta se haga en pública subasta, bienes que se vendan a consecuencia del litigio en que han intervenido (Aquí se plantea un problema con el pacto de iguala o de "quota litis". Pacto entre un abogado con su cliente por el cual éste cede una cuota o parte alícuota de sus derechos litigiosos en ago de su defensa. La Corte de Santiago ha dicho que en tal caso no le afecta la prohibición del Art.

1798 si el abogado adquiere derechos en un inmueble que se subasta con ocasión del juicio).

- Tutores y curadores, Art. 1799, C. Civil que establece una remisión a los Art. 390 y ss. que distingue entre muebles e inmuebles. Respecto a inmuebles existe prohibición absoluta para comprar, en los muebles se puede mediante autorizaciones (412).
- Prohibición de mandatarios, síndicos y albaceas, 1800 por remisión a norma del mandato en Art. 2144, que establece prohibición del mandatario de comprar cosas que mandante le ha ordenado vender, salvo expresa autorización del mandante.

- ***Efectos de la Compraventa***

La compraventa no produce efectos reales. Los efectos de la compraventa son los Derechos y Obligaciones para las partes.

Los esenciales son:       - Entregar la cosa  
                                      - Pagar el Precio

Sin estas obligaciones esenciales que caracterizan la compraventa, y que están consideradas expresamente en la definición del Art. 1793, no hay compraventa.

- **Obligaciones del Vendedor: Art. 1824**

1. La conservación de la cosa hasta la entrega si es de especie o cuerpo cierto.
2. La entrega o tradición de la cosa
3. El Saneamiento

1. **CONSERVACION**

Para los efectos de cumplir con la obligación de entrega, tratándose de una especie o cuerpo cierto, el vendedor debe conservar la cosa conforme a las disposiciones generales del artículo 1548 C. Civil que

estipula que "la obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si esta es una especie o cuerpo cierto, contiene además la de conservarlo hasta la entrega; so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

La obligación de entregar tiene como característica conservar la cosa respondiendo de la culpa leve en este cuidado ya que la compraventa es en beneficio de ambas partes. Art. 1547 C. Civil

#### **a. El Riesgo**

Si la cosa desaparece por caso fortuito tenemos el problema del Riesgo ¿De quién es el Riesgo ?

Art 1550 C. Civil establece la regla general: El riesgo es del acreedor

Esta es una solución copiada del C. Civil francés y este código lo hizo aplicando normas distintas a nuestro C. Civil ya que los contratos producen efectos reales, por lo tanto esta se basa en el principio de que las cosas perecen para su dueño, y nuestro C. Civil equivocadamente carga el riesgo al acreedor.

En la compraventa la norma se repite en el Art 1820 C. Civil que establece que " la pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador".

Por lo tanto el riesgo de la cosa en la compraventa se encuentra siempre a cargo del comprador que es el acreedor de la entrega.

El C. Civil en materia de compraventa reglamenta situaciones especiales en general manteniendo el principio que el riesgo es del acreedor.

- Art 182l C. Civil: la regla de las cosas que se venden a peso, cuenta o medida, lo que hace es especificar la cosa (el trigo del granero) y por lo tanto se vuelve a la R.G.
- Art 1821 inc. 2° C. Civil: si la cosa es genérica responde el deudor, por lo tanto no hay teoría del Riesgo, ya que en las cosas genéricas el género

no perece, ya que el deudor debe cumplir con la obligación de entregar en todo caso.

- Art 1823 C. Civil que se refiere al caso de las cosas que se venden a prueba o a gusto (es una venta condicional; ya que la venta está sujeta a la condición potestativa de que al comprador le guste la mercadería) y establece que no hay contrato mientras el comprador no declara que le agradó la cosa de que se trata y no habiendo contrato, la pérdida, deterioro, y mejoras pertenecen al vendedor que es el único dueño. (regla del Art. 1486)

## 2. **ENTREGA Y TRADICIÓN DE LA COSA**

### a. **Características de la Entrega**

- Es una tradición.
- Es necesaria la entrega material y jurídica.

No basta con efectuarse la tradición, es necesario que se produzca la entrega material y esta incumplido un contrato, de compraventa si sólo se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces un bien raíz y el vendedor la sigue ocupando, por lo tanto el vendedor debe además hacer la entrega material, salvo en los contrato que no se produzca la necesidad de entrega material en que el antiguo dueño tenga título de mero tenedor.

Si el vendedor se rehúsa a hacer la entrega material, ¿qué acciones puede impetrar el comprador?:

- Acción resolutoria. (Art. 1826. Aplicación del 1489 y 1552)
  - Acción personal para exigir la entrega
  - Acción reivindicatoria en su calidad de dueño.
- Debe efectuarse la tradición conforme a las Reglas del Libro II Título VI. Si es sobre muebles debe efectuarse conforme a alguna de las formas del Art. 684 C. Civil. Si es sobre inmuebles debe efectuarse la tradición mediante la inscripción del título en el C.B.R.

- Pacto de reserva de dominio: Existe una contradicción entre el inciso 2° del artículo 680 y los artículos 1873 y 1874. Expresamente en lo que se conoce como "cláusula de reserva de dominio", que es el pacto por el cual el tradente mantiene el dominio de la cosa tradida hasta el cumplimiento de una condición o plazo. En nuestro Derecho, por regla general, ello es posible en cualquier título y bajo cualquier condición. El artículo 680 permite mantener el dominio en el tradente bajo la condición de que se pague el precio (por los términos utilizados parece que se refiere al contrato de compraventa). Sin embargo, el artículo 1874 a propósito de la compraventa dispone que la cláusula de reserva de dominio hasta el pago del precio no produce otro efecto que poder demandar el cumplimiento o la resolución del contrato; es decir, ningún efecto especial y claramente no el de reserva de dominio.

Los autores estiman en general que debe prevalecer la norma del artículo 1874 por el principio de especialidad y por las dificultades que puede traer consigo la reserva de dominio en la compraventa (por ejemplo, el vendedor con pago a plazo podría en el ínter tanto gravar con derechos reales la cosa que afectarían al comprador aún después de pagar todo el precio).

#### **b. Lugar de la entrega material**

Hay que seguir las normas del pago de los Art. 1587 - 1588 - 1589 C. Civil.

- El lugar de la entrega es el designado por la convención. Art 1587 C. Civil
- A falta de estipulación, si es un inmueble, donde éste se encuentre.
- Y si es mueble, se hará la entrega en el domicilio del comprador.

#### **c. Momento de la Entrega**

La regla general respecto de la entrega esta en el Art 1826 Inc 1° C. Civil que establece que la entrega se hace:

- En la época fijada
- Si no se ha fijado plazo, inmediatamente después de celebrada la

compraventa.

La importancia del momento de la entrega es en el caso de venta a 2 o más personas. Art. 1817 C. Civil: Si se vende una misma cosa a 2 o más personas la ley establece un orden de prelación respecto de ellas:

- Si se ha vendido a dos o más personas pero se ha entregado sólo a una, ella es preferida.
- Al que se le entregado primero la cosa si se ha entregado a 2 o más personas.
- Si no se ha entregado a ninguno, prevalece el titulo más antiguo.

**d. Gastos de la Entrega**

Son del vendedor hasta el momento de entregarla y del comprador después de entregada. Art 1825 C. Civil

**e. Que Comprende la Entrega**

- Conforme Art 1828 C. Civil lo que reza el contrato es decir la convención. (Regla de como debe hacerse el pago 1569)
- Art 1830 C. Civil interpreta la voluntad de las partes diciendo que en la venta de una finca se entienden naturalmente los accesorios que según el Art 570 C. Civil se reputan inmuebles.
- Art 1829 C. Civil aclara el tema de los animales: La venta de cualquier animal hembra comprende la del hijo que tiene en el vientre o que amamante pero no la del que puede pacer o alimentarse por si mismo.
- Frutos. Art. 1816

**f. Que Comprende la Entrega en la Venta de Predios Rústicos. Art 1831 a 1834 C. Civil. Los Predios Rústicos pueden venderse de 2 maneras:**

- Como Especie o Cuerpo Cierto o
- Según su Cabida
  
- **Según su cabida:**

Por ejemplo: te vendo 100 hectáreas en tal parte. Para que se entienda que se vende según la cabida es necesario que se cumplan los siguientes requisitos copulativos (1831 inc. 2°)

- Que la cabida se exprese en el contrato (1000 metros)
- Que el precio se fije en relación a ella (por ej. el precio es del 16.000 UF. en razón de 16 UF por metro cuadrado)
- Que las partes no renuncien a la acción de que la cabida real sea diversa de la que reza el contrato.

Pueden darse distintas situaciones:

- 1) Que la cabida entregada sea mayor que lo que reza el contrato
- 2) Que la cabida entrega sea menor que lo que reza el contrato

1) *Si la cabida entregada es mayor que lo que reza el contrato* hay que hacer 2 distinciones, según cuan mayor sea la cabida: Art 1832 Inc 1° C. Civil:

a. Si se excede la entrega en una décima parte, el comprador puede desistirse del contrato. Por ejemplo vendo 100 Há. y entrego 115 Há.

Si no se desiste del contrato es obligado a pagar proporcionalmente el aumento de la mayor parte entregada o la mayor superficie.

b. Si la cabida no excede la décima parte debe pagar el comprador el mayor aumento del precio. P/Ej. entrega 105 Há.

2) *Si la cabida entregada es menor que lo que reza el contrato:*

a. Que esta cabida sea inferior a más de una décima parte, P/Ej. me entregan 85 Há, en este evento el comprador puede:

- exigir una disminución del precio
- desistirse del contrato.

b. Si el predio entregado no es inferior en una décima parte, P/Ej. me dan 95 Há, el comprador tiene derecho sólo a exigir la disminución del precio, pero previamente se le puede exigir al vendedor que complete la

superficie o cabida o de lo contrario que le disminuya proporcionalmente el precio. Art 1832 Inc 2

▪ **Como Especie o Cuerpo Cierto: Art 1833 C. Civil**

La venta de una cosa como especie o cuerpo cierto a ad corpus se puede efectuar de 2 maneras:

- 1) Sin señalamiento de Linderos
- 2) Con señalamiento de Linderos

1) Si se vende sin señalamiento de linderos el comprador tiene que aceptar que se le entregue cualquier extensión de terreno. (Hoy esto es prácticamente imposible por el sistema registral que exige la determinación de deslindes para la individualización del predio. Art. 78 Reglamento del CBR)

2) Si se vende con señalamiento de linderos que es la R.G. se esta obligado a entregar toda la extensión de terreno comprendida dentro de los linderos y si esto no se puede (por ejemplo, una parte de no es suya) se aplica la regla del predio según la cabida (regla del Art 1832) C. Civil

Todas estas acciones prescriben en el plazo de 1 año contados desde la entrega material. Art 1834 C. Civil Por ser una prescripción especial de corto tiempo no se suspende. Además de estas acciones, se podría ejercer la lesión enorme. Art. 1836.

• ***¿Es de la esencia de la obligación del vendedor hacer dueño al comprador?***

NO. Y ello, porque de conformidad al Art. 1815 la venta de cosa ajena vale, entonces, el comprador, en una venta de cosa ajena, no se hace dueño de la cosa (el tradente no transfiere al adquirente más derechos que los que tiene) En consecuencia no es esencial la obligación por parte del vendedor de hacer dueño al comprador.

Por ello, el comprador no puede pedir la resolución del contrato si no se ha hecho dueño; no hay ahí incumplimiento contractual.

### **3. LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO:**

La obligación que tiene el vendedor es la de entregar al comprador la posesión tranquila de la cosa. Esta obligación se traduce en la obligación de SANEAMIENTO, que comprende dos obligaciones diversas de conformidad al Art.1837:

- a) Derechos de terceros sobre la cosa (saneamiento de la evicción: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica)
- b) Saneamiento de los vicios ocultos (vicios redhibitorios).

La obligación de saneamiento es de la naturaleza del contrato de compraventa y tiene un carácter eventual.

#### **a) SANEAMIENTO DE LA EVICCIÓN.**

¿Qué se entiende por evicción?

La evicción está definida en el Art. 1838 y es la privación que experimenta el comprador de todo o parte de la cosa comprada (también en caso de derechos que limiten o embaracen el legítimo ejercicio del dominio, por ejemplo, una hipoteca) en virtud de una sentencia judicial, por causa anterior a la venta.

#### **• Requisitos.**

Estos se desprenden del Art.1838 y 1839:

- a) privación, por parte del comprador, del todo o parte de la cosa.
- b) que esta privación suceda por un hecho anterior a la venta.
- c) que esta privación se efectúe mediante sentencia judicial.

El saneamiento de la evicción trae aparejada respecto del vendedor, dos obligaciones distintas:

- 1) Acudir en defensa del comprador.
- 2) Una vez que acudió en defensa del comprador, y le fue mal, la

obligación de indemnizar perjuicios.

La primera de estas obligaciones es de hacer, y como tal es solidaria y además indivisible. Por el contrario, la segunda obligación es de dar y divisible. ART.1840.

### 1) **Obligación de defensa**

Para que proceda es necesario:

- Que el comprador se vea expuesto a sufrir de evicción (/por ejemplo, se lo demanda de reivindicación o de juicio de demarcación o deslindes, etc..)
- Citar al vendedor (citación de evicción). ART.1843 inc. 1°. En consecuencia, si no cita no hay obligación de sanear, la evicción. Procedimiento especial está contemplado en los artículos 584 a 587 del CPC. La citación de evicción debe efectuarse antes de la contestación de la demanda. En tal caso, el juicio se paraliza por 10 días y el citado tiene el término de emplazamiento para comparecer al juicio.

Una vez citado el vendedor, pueden suceder dos cosas: Que comparezca o que no comparezca. Si **no comparece** acarrea su responsabilidad por la evicción (responde de la evicción), salvo que, el comprador haya dejado oponer alguna defensa o excepción suya, y por eso fuese evicta la cosa. Por Ej.: compro una casa el 5 de junio de 1990. El 10 de junio de 1998 me demandan de reivindicación por una causa de 1988. Se cita al vendedor y éste no comparece. Si el comprador no opone la prescripción adquisitiva como excepción el vendedor no responde de la evicción.

**Si el vendedor comparece** hay dos posibilidades:

**a) Se allana.** (1845) Aquí es responsable de la evicción, pero el comprador tiene derecho a seguir el juicio y sostener, por sí mismo, su defensa. Sucede que el vendedor de lo que se libera por el allanamiento es de la responsabilidad por los gastos del juicio

**b) *Se defiende*** (1844). Se sigue contra el vendedor el juicio como parte demandada, sin perjuicio de que el comprador pueda comparecer en el juicio como tercero coadyuvante.

2) **Obligación de indemnizar perjuicios** (una vez terminado el juicio)

Terminado el juicio hay dos posibilidades:

**a) *Si el vendedor ganó*** el juicio no hay evicción, porque esta es la privación por sentencia judicial de todo o parte de la cosa.

Como no hay evicción, el vendedor no responde de nada, salvo de los perjuicios que le hubieren ocasionado la demanda al comprador si ésta hubiese sido ocasionada por un hecho o culpa del vendedor. ART. 1855.

**b) *Si el vendedor perdió*** el juicio y se produce la evicción total de la cosa, termina la obligación de defensa, y nace la obligación de indemnizar. Esta comprende : ART. 1847

- Devolución del precio aunque la cosa al tiempo de la evicción, valga menos (1848)
- Los costas legales del contrato
- Los frutos que ha debido restituir, salvo el Art. 1845
- Las costas judiciales con la excepción del Art. 1845
- el mayor valor de la cosa evicta.

La indemnización por el mayor valor de la cosa está en los Arts.1849 y 1850. El Art.1849 obliga a abonar el valor de las mejoras necesarias y útiles (en concordancia a las reglas de reivindicación), y si estaba de mala fe deberá reembolsar incluso las mejoras voluptuarias

• ***La Evicción Parcial de la Cosa***

Consiste en la situación mediante la cual el comprador de la cosa se ve privado de la misma no en su integridad, sino que de una parte de ella. Art. 1852 - 1853 - 1854 C. Civil

Hay que distinguir:

a) Si la parte evicta es tal que se ha de presumir que no se habría comprado la cosa sin ella (Art. 1852 Inc final)

El comprador tiene el derecho optativo de pedir la resolución (habla de rescisión) de la venta o exigir el saneamiento de la evicción parcial.

b) Si la parte evicta no es de tanta importancia, sólo tiene derecho a pedir el saneamiento de la evicción parcial.

- ***Efectos de la Resolución (Rescisión) Art.. 1853***

a) El comprador debe restituir la parte no evicta al vendedor siendo considerado como poseedor de buena fe para los efectos de la restitución.

b) El vendedor debe restituir el precio; los frutos que el comprador debió restituir por la parte evicta y todo otro perjuicio que se haya causado al comprador.

Hay un problema que ha sido resuelto por la jurisprudencia ante un vacío legal: **¿Si tiene el comprador el derecho a solicitar el saneamiento de la evicción solo de su vendedor o tiene el derecho a solicitar el saneamiento de la evicción de cualquier antecesor en el dominio?**

Por ejemplo: A demanda de reivindicación a B por una causa de D. ¿Puede B citar directamente a D por el vicio de evicción o tiene que llamar a C para sanear la evicción y C a D?

La jurisprudencia ha dicho que el comprador se subroga en los derechos de su antecesor y así sucesivamente, por lo que es posible citar a cualquier antecesor en el dominio.

- ***La Extinción de la Obligación del Saneamiento de la Evicción***

Hay casos en que la obligación de saneamiento se extingue totalmente; hay casos en que dicha obligación se extingue solo parcialmente.

A Casos en que la obligación se extingue totalmente:

1. Art. 1846 N° 1
2. Art. 1846 N° 2
3. Si el vendedor no es citado de evicción. Art. 1843 inc. 3°
4. Si el comprador ha dejado de oponer una excepción o defensa suya y por eso fuese evicta la cosa. Art. 1843 inc. 3°
5. Cuando existiendo una renuncia a la acción de saneamiento, el que compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa. Art. 1852 inc. 3° (supone necesariamente que haya cláusula en que se exima al vendedor del saneamiento de la evicción. No basta con probar que el comprador contrató a sabiendas de ser ajena la cosa. )
6. Cuando el comprador expresamente tomó sobre sí el riesgo de la evicción, especificándolo. Art. 1852 inc. 3°

*B) Casos en que la obligación se extingue parcialmente:*

1. Art. 1851
2. Art. 1845
3. Cláusula de renuncia de la acción de saneamiento (en que se exime al vendedor de sanear la evicción). Art. 1852 inc. 1° y 2°. Debe igualmente restituir el precio íntegramente.

En cuanto a la renuncia, hay que tener presente que cuando ha existido mala fe del vendedor, dicha cláusula es nula; y ello porque la condonación de dolo futuro no vale. En consecuencia, si se demuestra que el vendedor conocía de la causa posible de la evicción el pacto de renuncia a la evicción no vale. Art. 1842 C. Civil

En consecuencia, según lo que hemos visto, la renuncia expresa no exime al vendedor de la restitución del precio, es decir, el pacto entre vendedor y comprador en torno a que el vendedor no saneará la evicción tiene la limitación que el vendedor tiene la obligación de restituir el precio, salvo 2 casos:

- 1) cuando el comprador tomó expresamente sobre sí el riesgo de la evicción, especificándolo y

2) cuando compró a sabiendas que la cosa es ajena.

- **Prescripción de la Acción de Saneamiento.**

Art. 1856. La acción de saneamiento prescribe en el plazo de 4 años contados desde la fecha de la sentencia de evicción, o si ésta no hubiere llegado a pronunciarse desde la restitución de la cosa. Pero para los efectos de la restitución del precio, prescribe en 5 años.

La acción de defensa es imprescriptible.

**b) SANEAMIENTO DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS U OCULTOS.**

No hay posesión tranquila y pacífica de la cosa si esta tiene vicios. Del Art. 1858 C. Civil se puede extraer una definición.

*Definición: Son los vicios ocultos de la cosa existentes al tiempo de la venta y que hacen que la cosa comprada no sirva para su objeto o sólo sirva imperfectamente.*

- **Requisitos o caracteres de los Vicios Redhibitorios**

1. Que los vicios sean coetáneos o anteriores a la venta
2. Deben ser graves: Esto significa que la cosa no sirva para su uso natural o sólo sirva imperfectamente, de tal forma que se haga de presumir que conociéndolos el comprador o no hubiese comprado la cosa o la hubiese comprado a un precio significativamente inferior.
3. Deben ser ocultos : Se entiende por oculto el hecho de que el vendedor no los haya manifestado es decir que sean ignorados por el comprador, y que éste no haya debido conocerlos. No hay vicios Redhibitorios en los siguientes casos. Art. 1858 C. Civil:
  - a) No existe vicio oculto en aquellos casos en que el comprador es negligente en el examen de la cosa.
  - b) Que por su profesión u oficio debía haber sabido de la existencia del vicio con facilidad.

Hay que tener presente que también pueden ser redhibitorios los ***vicios redhibitorios convencionales***:

Las partes pueden otorgarle el carácter de vicio a alguno que naturalmente no lo tenía, es decir, a un vicio de menor entidad que el necesario para que sea vicio redhibitorio y pueda entonces otorgársele este carácter. Art 1863 C. Civil

- ***Derechos del Comprador ante el Saneamiento de los V. R. Efectos de los vicios redhibitorios.***

1) Pedir la Resolución del contrato (rescisión lo llama el C. Civil). Art. 1860 C. Civil Esta es la denominada propiamente AC. CIVILION REDHIBITORIA

2) Le da al comprador el Dº a solicitar la rebaja del precio Art. 1860 C. Civil Esta acción es la denominada QUANTIS MINORIS ( de rebaja del precio)

Estos son los derechos más importantes del comprador, pero también existen otros derechos.

3) Art. 1861.Otorga el derecho a pedir indemnización de perjuicios si el vendedor conocía o debía conocer los vicios ocultos de la cosa (conocimiento real o presunto). Sanción a la mala fe.

Existe una limitación a estos derechos que consisten que si los vicios ocultos no son de la gravedad suficiente que establece el N°2 del ART. 1858 el comprador sólo tiene derecho a pedir rebaja del precio, por lo tanto sólo tiene acción QUANTI MINORIS (ART1868).

*¿La limitación del Art. 1868 incluye o no la indemnización de perjuicios del ART.1861?*

Algunos argumentan que en tal caso no procedería acción de perjuicios dada la ubicación de las disposiciones y la sistematización de la ley. El relación con el Art.1861 y entre éste y el Art.1860 habría una

ligazón armónica. En cambio el Art. 1866 está desvinculado no existiendo derecho a indemnización de perjuicios.

Sin embargo, otros opinan que si procede la indemnización de perjuicios porque la mala fe del vendedor no puede quedar sin sanción y el ART.1861 no limita la indemnización de perjuicios a los vicios de poca o mucha entidad, ni hace distinción alguna en razón de ellos.

- ***Extinción de la obligación de sanear los vicios redhibitorios.***

A) La obligación de saneamiento no se extinguen por la destrucción de la cosa, aunque haya perecido por hecho o culpa del comprador (ART.1862).

B) Cuando se extingue:

- Por regla general, no existe derecho a la *quantum minoris* o a la acción redhibitoria en el evento de las ventas forzadas (ART.1865).
- Tampoco existe obligación de sanear los vicios redhibitorios en el evento de renuncia. Si en el contrato de compraventa se estipula que el vendedor no está obligado a sanear estos vicios vale excepto en cuánto está obligado sanear aquellos de que tuvo conocimiento y no dio noticias al comprador. Art. 1859
- Se extingue también esta obligación por prescripción. Debemos distinguir:
  - a) Para los muebles:
    - La acción redhibitoria prescribe en 6 meses.
    - La *quantum minoris*, prescribe en 1 año.
  - b) Para los inmuebles
    - La acción redhibitoria prescribe en 1 años.
    - La *quantum minoris*, prescribe en 18 meses.

Todos estos plazos, como es obvio, se cuentan desde la entrega real o

material.

Los plazos para la prescripción de la acción redhibitoria son ampliables o restringibles por estipulación de las partes o disposición legal. 1866.

□ **Obligaciones del Comprador**

De la definición de compraventa del C. Civil se desprende que hay dos obligaciones principales que emanan del contrato:

- VENDEDOR La obligación de hacer entrega de la cosa que vende.
- COMPRADOR La obligación de pagar un precio por la cosa que recibe.

De lo anterior, se concluye que la obligación del comprador, de pagar el precio, no es la única; también está la obligación de recibir en tiempo y forma la cosa que le entrega el vendedor.

1. PAGAR EL PRECIO (ART. 1871), que señala que ésta es la principal obligación del comprador.

2. RECIBIR LA COSA, ( ART. 1827). Si el comprador no recibe la cosa se produce la mora de recepción o de recibir, que trae como consecuencias.

- Que se deban pagar los costos de mantención de la cosa.
- Que disminuya la responsabilidad del vendedor hasta la culpa lata.

Pero esta mora de recibir no importa que el vendedor no pueda ejercer sus derechos generales (la resolución, ejecución forzada, indemnización de perjuicios, etc.).

1. PAGAR EL PRECIO:

- a. Se debe pagar el precio de conformidad al ART. 1872, en el lugar y tiempo designado en la convención.
- b. Se no señalarse el lugar y tiempo en la convención, el precio debe pagarse en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa.
- c. Respecto de la forma del pago, deben seguirse las reglas

generales, por ej.: el vendedor no puede estar obligado a recibir el pago en parcialidades (ART. 1591).

d. Art. 1876 inc. 2°.

En relación a la obligación de pagar el precio, no cabe confundir el precio mismo, como elemento de la esencia específico del contrato de compraventa, con la obligación del comprador de pagar. En el caso en que falte el precio como elemento específico del contrato de compraventa, y en atención al Art. 1444 y 1682, la sanción será la nulidad absoluta o la inexistencia para quienes aceptan esta teoría.

- ***Consecuencia del no pago del precio.***

Si el comprador no cumple ya con la obligación de pagar el precio nos encontraríamos frente al incumplimiento de un hecho que da lugar a que opere la condición resolutoria tácita.

La compraventa, dentro de la clasificación general de los contratos y del punto de vista de las partes que resultan obligadas, es un contrato bilateral. Ahora bien, una de las características de todo contrato bilateral es que a su respecto es posible aplicar la condición resolutoria tácita (Art. 1489, se entiende por el solo ministerio de la ley que va envuelta en este tipo de contrato, sin necesidad de referencia expresa por las partes - elemento de la naturaleza del contrato).

De la lectura del Art. 1873, que consagra la principal consecuencia del no pago del precio por el comprador, se desprende que no existe diferencia con relación a lo que dispone el Art. 1489, es decir, para el vendedor, contratante diligente, surge un derecho de opción:

- ejercer la acción resolutoria, o
- ejercer la acción de cumplimiento.

En ambos casos con la facultad de solicitar indemnización de perjuicios.

La doctrina ha establecido que 2 son los requisitos que deben

verificarse para que opere la condición resolutoria tácita:

- la existencia de un contratante diligente.
- la existencia de un contratante negligente.

Por contratante negligente se entiende la parte que no ha cumplido una obligación, que el incumplimiento le es imputable y está constituido en mora.

En cuanto al incumplimiento, se discute si para solicitar la resolución basta cualquier incumplimiento de la obligación o debe tratarse de un incumplimiento a lo menos sustancial. Pero no hay doctrina que discuta el incumplimiento como elemento de la condición resolutoria tácita. Por el principio de la buena fe y la equidad natural en la ejecución de los contratos se ha dicho que el incumplimiento debe ser sustancial (“Debe negarse la acción resolutoria si la poca o nula influencia de las obligaciones accesorias en los fines prácticos del contrato, hace presumir que aún sin ellas la parte que pide la resolución habría celebrado el contrato”).

Respecto a la imputabilidad, podemos decir en términos generales que un deudor no cumple o porque no quiere, o porque no puede; porque no puede, cuando ha sido víctima de un caso fortuito o fuerza mayor, aquí la ley lo libera de responsabilidad por el incumplimiento porque “a lo imposible nadie está obligado”. Porque no quiere, será cuando incurre en dolo o culpa.

Este elemento como parte de la condición resolutoria tácita tampoco la discute la doctrina.

Por último, se requiere que el deudor esté constituido en mora. (Art. 1873) Este elemento si es discutido por la doctrina.

Hay quienes sostienen que la mora no es un elemento necesario para que se verifique una condición resolutoria tácita, y básicamente se ciñen al tenor literal del Art. 1489, donde bajo ningún aspecto se exige la mora. Más

aún, dicen que es un principio generalmente aceptado de interpretación, que donde el legislador no distingue no le cabe distinguir al intérprete.

Sin embargo, existen quienes postulan a la mora como un elemento integrante de esta institución, con los siguientes argumentos:

- Lo normal será que el incumplimiento del deudor coincida con la mora (Art. 1551).
- Existe un conjunto de contratos donde, para que opere la condición resolutoria tácita, se exige expresamente el requisito de la mora. (Art. 1426 donación con carga o gravamen - contrato bilateral, Arts. 1926, 1873). En consecuencia, de la circunstancia de que la mora se exige como requisito para que opere la condición resolutoria tácita en estos contratos, se deduce que esa exigencia es un principio general en esta materia y no una excepción.
- La mora es un requisito indispensable para que pueda demandarse indemnización de perjuicios y, precisamente e independientemente de la opción que ejerza el contratante diligente, éste es un derecho que siempre puede ejercer.

• ***Efectos de la resolución en el contrato de compraventa.***

a. ENTRE LAS PARTES:

Del punto de vista de los principios generales de la resolución, resuelto que sea el contrato, las partes deben intentar restablecer la situación que existía entre ellas antes de celebrar el contrato.

Los efectos de la resolución con respecto a las partes en la compraventa se tratan específicamente en el Art. 1875. En relación a estos efectos se debe mencionar:

**1. Derechos del vendedor -**

- EN RELACIÓN A LA COSA. El vendedor tiene derecho a que el comprador le restituya la cosa. Cabe observar, que en este aspecto no

se presenta diferencia con la regla general del ART.1487.-

- EN RELACIÓN A LOS FRUTOS. El vendedor tiene derecho a que el comprador le "restituya todos los frutos que hubiese percibido desde la celebración del contrato hasta el cumplimiento de la condición en su totalidad, si el comprador no hubiese pagado ninguna parte del precio, o en proporción a lo pagado parcialmente por él. En este aspecto si nos encontramos frente a una regla especial, en relación a la normativa general de la resolución. (Art. 1488), pues en este artículo se establece que verificada una condición no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio salvo que la ley, el testador, el donante o lo contratantes hayan dispuesto lo contrario. Precisamente el caso de la compraventa es una excepción a la regla general dada por el legislador.
- CON RELACIÓN A LAS ARRAS, el vendedor tiene derecho para que el comprador se las restituya o a exigirías dobladas.
- RESPECTO A LOS DETERIOROS sufridos por la cosa que se restituye en el tiempo intermedio, al comprador se le considera, al amparo de una presunción simplemente legal, como si estuviese de mala fe y en este sentido se le aplica lo dispuesto en el artículo 906 relativo a las llamadas prestaciones mutuas (es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa haya sufrido la cosa).

En el inc. final del ART. 1875 se establecen los hechos que deberá probar el comprador para acreditar su buena fe y de esta manera recibir un trato más benigno de la ley en lo que a deterioros se refiere. El comprador debe probar haber sufrido en su fortuna y sin culpa de su parte menoscabos tan grandes que se le ha hecho imposible cumplir lo pactado.

## **2. Derechos del comprador -**

- Derecho a que el vendedor le restituya la totalidad del precio que hubiese pagado, o la parte con la que hubiese cumplido parcialmente.
- Respecto a las mejoras al comprador se le considera de mala fe lo que trae importantes consecuencias para efectos de determinar cuales son las que debe abonar el vendedor.

Partiendo de la base de que el comprador está de mala fe siempre tendrá derecho a que se le abonen las mejoras necesarias. En relación a las mejoras útiles y voluntarias podrá optar por la separación de los materiales usados para efectuarlas si ello no causa detrimento a la cosa comprada y siempre y cuando el vendedor no ofrezca pagar su precio (Art. 908 - 910).

b. FRENTE A TERCEROS

El efecto que se produce cuando se cumple una condición resolutoria en el contrato de compraventa por el no pago de precio desde el punto de vista de los terceros está contemplado en el Art 1876 C. Civil que hace un a remisión a los Art 1490 - 1491 C. Civil. En consecuencia, la resolución afectará a terceros de mala fe, que serán aquellos que conocían que el comprador adeudaba parte del precio.

En lo que se presenta una diferencia importante a propósito de la resolución de la compraventa por no pago del precio es que la ley establece una prohibición expresa de atacar la vigencia del contrato cuando comprador y vendedor han establecido expresamente en la escritura de venta que el precio se encuentra integro y totalmente pagado. (Norma destinada a proteger a los terceros adquirentes). En tal caso, la ley prohíbe resolver el contrato por no pago del precio, es decir, el vendedor no podrá alegar falsedad de la declaración de haberse pagado el precio (Art. 1700, esa declaración hace fe en contra de los declarantes), y solo podrá impugnar la escritura de venta, por nulidad o falsificación material, pero jamás podrá impugnar el contrato alegando falta de autenticidad en lo

que dice relación con el pago del precio.

***Discusión: ¿ esta prohibición rige o no en forma absoluta ? ¿ Para que proceda esa prohibición es necesario que existan terceros o no? es decir ¿ Rige la disposición cuando el vendedor se dirige contra el comprador que conserva la cosa en su poder y no la ha transferido a un tercero ?***

Alessandri: Se trata de una prohibición absoluta y por lo tanto hayan o no celebrado vendedor y comprador algún tipo de contrato en relación a la cosa vendida con un 3° no podrán impugnar la escritura por falta de autenticidad ya que dice que donde la ley no distingue no le corresponde hacerlo al intérprete (con esta interpretación también tendríamos que concluir que tampoco un tercero podría alegar la simulación de contratos).

Meza Barros: Es una prohibición que solo rige cuando han intervenido terceros a la relación jurídica, como por ejemplo un 3° a quién el comprador le ha vendido la cosa; 3° que se verá afectado por la resolución por cuanto al operar retroactivamente significaría que el dominio de la cosa volverá al vendedor y podrá ejercer en su contra acción reivindicatoria.

#### ARGUMENTOS

- **De contexto y ubicación geográfica:** Art. 1875 C. Civil trata de los efectos de la resolución respecto de las partes y el Art 1876 C. Civil trata de los efectos de la resolución respecto de terceros; de manera que la prohibición no se justifica sino como una medida de protección de los mismos.
- **De lógica:** Art. 1876 C. Civil hace expresa remisión a los Art 1490 y 1491 C. Civil que tratan precisamente de la protección de los terceros de buena fe cuando se produce una resolución. En tal caso, son precisamente terceros de buena fe aquellos que no sabían que el comprador debía parte del precio (y no pueden saberlo si en la escritura aparece pagado)

- **Argumento de razonabilidad:** Que sentido tendría el prohibir el que comprador y vendedor impugnasen una escritura por no pago del precio sino para proteger a los 3° poseedores, es decir personas que hayan entrado en relación con vendedor o comprador.

- **PACTOS A ACCESORIOS AL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

En todo contrato pueden distinguirse 3 tipos de elementos:

- a) Elementos de la Esencia
- b) Elementos de la Naturaleza
- c) Elementos Accidentales

Los pactos accesorios en relación a la compraventa son precisamente accidentales y por lo tanto se tratan de estipulaciones que las partes incluyen expresamente manifestando su voluntad y que si nada dicen no afectan ni la existencia ni la validez del contrato, ni se entienden incorporados a él.

Los pactos accesorios que es posible encontrar en la compraventa pueden ser nominados o innominados según si están o no reglamentados en la ley.

*Los Pactos Nominados fundamentalmente son 3:*

- A) Pacto Comisorio
- B) Pacto de Retroventa
- C) Pacto de Retracto

**A) PACTO COMISORIO**

El pacto comisorio es la condición resolutoria tácita formalmente explicitada y se regula entre los Art. 1877 al 1880 C. Civil

Si el pacto comisorio es la condición resolutoria tácita formalmente explicitada, en principio las partes al estipularlo no están haciendo ni mas ni menos que expresar algo que ya se supone forma parte del contrato o que esta incorporado al contrato ya que la condición resolutoria tácita es un

elemento de la naturaleza, por lo tanto en principio esta pretensión no enriquece de manera importante el negocio jurídico.

- **Clases de Pacto Comisorio**

- a) Pacto Comisorio Simple
- b) Pacto Comisorio Calificado

- a) **PACTO COMISORIO SIMPLE**

El pacto comisorio simple es la condición resolutoria tácita expresada en el contrato. Produce los mismos efectos que la condición resolutoria tácita y sólo presenta diferencias en materia de prescripción:

1. *En cuanto al plazo:*

- La acción resolutoria que emana de una condición resolutoria tácita cumplida prescribe en el plazo de 5 años contados desde que la obligación se haya hecho exigible, por tanto “es una prescripción” de largo tiempo que se suspende en favor de los incapaces.
- La prescripción de la acción que emana de un pacto comisorio simple prescribe en el plazo que hayan acordado las partes (cosa excepcional ya que la R.G. es que los plazos de prescripción los fije la ley y sean de orden público). Si las partes acuerdan un plazo de más de 4 años prescribe en 4 años y si las partes nada dicen prescribe en 4 años.

2. *Desde cuando se cuenta el plazo de prescripción.*

- Para la acción resolutoria tácita desde que la obligación se hizo exigible.
- Para la acción del pacto comisorio desde la celebración del contrato. (Art 1880 C. Civil)

Lo anterior puede dar origen a una anomalía jurídica conocida como AC. CIVILLION NONATA. Cada vez que las partes fijen un plazo para el cumplimiento de las obligaciones mayor a 4 años y en el evento de que una de ellas no cumpla pasan las 2 siguientes cosas:

- o mientras la obligación no es exigible el acreedor nada puede hacer.
- o una vez que la obligación se torna exigible por el vencimiento del plazo el acreedor podrá cobrar, pero ante la negativa del deudor de pagar no podrá ejercer acción resolutoria, por cuanto ésta se encuentra prescrita.

Algunos sostienen que al estipularse el pacto comisorio simple se renuncia con ello a la condición resolutoria tácita; otros, en cambio, sostienen que en tal caso no hay renuncia, y que siempre podrá echarse mano a la regla general de la C.R.T.)

### 3. *En cuanto a la suspensión de la prescripción*

En el caso del pacto comisorio, por ser una prescripción de corto tiempo no se suspende en favor de los incapaces.

## **b) PACTO COMISORIO CALIFICADO**

El P.C.C. es aquel en que se estipula expresamente que por el no pago del precio se resolverá ipso facto al contrato de compraventa, facultándose al comprador para hacerlo subsistir si lo cancela dentro de las 24 horas siguientes a la notificación judicial de la demanda.

### • **Consideraciones:**

1. El P.C. Calificado podríamos decir que es el auténtico pacto comisorio por cuanto por su sola estipulación se le da al contrato un rasgo de perentoriedad en lo que dice relación con la obligación del comprador de pagar el precio.

2. Si bien la ley usa el término Ipso Facto, no existen palabras sacramentales para acordar un pacto comisorio calificado. Basta usar palabra que denoten que de no pagarse el precio por parte del comprador el contrato de compraventa se resolverá con absoluta inmediatez, (P/Ej que se resolverá sin más tramite, que se resolverá por el

solo ministerio de la ley, se resolverá sin necesidad de requerimiento, de pleno derecho, etc.)

3. El .P.C.C le permite al comprador enervar la acción de resolución ejercida por el vendedor, pero la única forma que tiene es hacerlo pagando, este pago debe:

- Cumplir con todas y cada una de las reglas del pago como un modo de extinguir las obligaciones es decir, debe hacerse bajo todos los respectos al tenor de la obligación, debe ser integro, debe pagarse con la especie debida aunque se ofrezca una de mayor valor, etc.
- Si el vendedor rehusa recibir el pago que se le ofrece en forma y tiempo debido el comprador deberá pagar por consignación.
- El comprador tiene un plazo perentorio para pagar de 24 horas contados desde que se le notifica judicialmente la demanda.

- ***Efectos del Pacto Comisorio Calificado***

El P.C.C. no priva al vendedor del derecho para pedir la resolución o el cumplimiento y en ambos casos con la indemnización de perjuicios.

#### **¿ Como opera el Pacto Comisorio Calificado?**

1) Algunos piensan que opera de forma similar a la condición resolutoria ordinaria, es decir, verificado que sea el hecho futuro e incierto (no pago del precio) se resolverá el contrato por el solo ministerio de la ley, sin perjuicio del D<sup>o</sup> del comprador para pagar en el plazo de 24 horas.

2) Otros postulan que es absolutamente necesario que el vendedor ejerza la acción resolutoria y ejercida que sea la acción resolutoria la demanda de resolución deberá notificarse al comprador y este dispondrá de un plazo de 24 horas para pagar el precio y si así no hiciere deberá el juez por sentencia judicial declarar resuelto el contrato.

Argumentos:

- EL C. Civil habla de que el plazo de 24 horas que tiene el comprador se cuenta desde la notificación judicial de la demanda y si hay demanda es porque se ejerció una acción y por lo tanto debe haber una sentencia que lo resuelva.
- El C. Civil dice el comprador podrá sin embargo hacerlo subsistir (el ctto de compraventa) pagando el precio. Por lo tanto si el C. Civil dice esto es porque obviamente la resolución no operó automáticamente ya que de ser así el contrato no existiría y no puede hacerse subsistir aquello que no existe.
- Si la resolución operare por el solo ministerio de la ley estaría afectando directamente la posibilidad que tiene el vendedor de ejercer la acción de cumplimiento.

3) Hay una tercera doctrina que expresa que al igual que la anterior debe ejercer el vendedor la acción resolutoria teniendo el comprador un plazo de 24 horas para pagar desde que se notifica la demanda. Pero agrega que si éste no paga en el plazo legal se produce la resolución de pleno derecho sin que sea necesaria una sentencia judicial que así lo declare.

- ***Prescripción del Pacto Comisorio Calificado***

Las mismas reglas del pacto comisorio simple.

- ***Diferencias entre el Pacto Comisorio Calificado y la Condición Resolutoria Tácita***

- a. En materia prescriptiva
- b. En el P.C.C. el comprador tiene un plazo de 24 horas para pagar. En la C.R.T. o tiene todo el curso del juicio o bien tiene que pagar antes que le sea notificada la demanda y hacer valer la excepción del pago efectivo de la deuda en el curso del juicio.

- ***Posibilidad del pacto comisorio en otros contratos***

Teniendo como fundamento único y exclusivamente el lugar donde se regula el pacto comisorio, se pensó en un principio que solo podía estipularse un acuerdo de esta clase en la compraventa: a propósito de la obligación del comprador de pagar el precio.

Sin embargo viéndolo con mayor detenimiento se concluyó que no existía ninguna razón válida para no extrapolar el pacto comisorio a otras obligaciones distintas que la de pagar el precio en la compraventa, y más aún a otros contratos.

**Argumentos:**

- El P.C. se origina en el derecho Romano fundamentalmente porque allí no existía la institución de la C.R.T. y por lo tanto fueron los propios contratantes en la compraventa quienes pactaban que si no se pagaba el precio ésta se iba a resolver. Así una razón puramente histórica no puede ser obstáculo para la extrapolación del pacto comisorio.
- Los encontramos en el ámbito del D<sup>o</sup> privado donde rige como principio general básico de la autonomía de la voluntad, según la cual se puede hacer todo aquello que no este expresamente prohibido dentro de ciertos límites legales y en esta materia no existe una prohibición expresa que impida la aplicación del pacto comisorio en otro ámbito.
- El pacto comisorio no es más que la C.R.T. formalmente explicitada y por tanto las partes no están haciendo más que hacer evidente algo que ya se entendía formar parte del contrato.

**Conclusiones:**

- Pueden pactarse pactos comisorios en otros ctos y respecto de otras obligaciones que la del comprador de pagar el precio.

- El P.C. puede ser simple o calificado.
- Si el P.C. es calificado existe una discusión sobre si la normativa especial establecida en la compraventa puede o no aplicarse igualmente. El problema se presenta cuando las partes deciden estipular un P.C.C. sin regular sus efectos.

Sea que el P.C. sea calificado o simple se discute también si regirá en otro ámbito lo relativo a la prescripción de la acción comisoraria.

*POSTURAS:*

1) Hay quienes sostienen que regirá en otro ámbito todo lo relativo a la normativa del P.C. por analogía, incluso las normas especiales sobre prescripción y lo único que tendría una aplicación especial será la facultad del comprador o contratante negligente de cumplir su obligación dentro del plazo de 24 horas desde que se le notifique la demanda.

2) Otros sostienen que el pacto comisorio en los demás contratos y en la misma compraventa respecto de las restantes obligaciones, si las partes no han estipulado en la forma en que operará, debe regirse por las normas supletorias dadas por el legislador para la misma situación, o sea las normas de la condición resolutoria tácita, ya que no es posible aplicar por analogía normas excepcionales, y por ende, de derecho estricto.

• ***Pacto comisorio calificado en otros casos***

- a. Puede estipularse la resolución ipso facto en cualquier contrato, y se puede utilizar cualquier expresión que deje en claro que no es necesaria la intervención judicial.
- b. La resolución opera de pleno derecho y por el solo hecho del incumplimiento, pues esa ha sido la voluntad de las partes, quienes pueden alterar los efectos de la condición resolutoria tácita. La sentencia judicial se limitará a constatar una resolución ya

producida.

- c. El acreedor puede, de conformidad al Art. 1487, renunciar a la resolución ya producida, pues está establecida en su único beneficio, de manera que puede pedir el cumplimiento.

## **B) PACTO DE RETROVENTA.**

Es aquel, en virtud del cual, las partes estipulan que el vendedor tenga la facultad de recuperar la cosa vendida en un plazo que no puede pasar de 4 años desde la fecha de la celebración del contrato, pagándole al comprador la cantidad determinada que hubieren fijado o, en subsidio, el precio originalmente pagado.

Las normas que regulan este pacto están en los ARTS.1881 y 1885.

### **• *Naturaleza jurídica del pacto de retroventa:***

1) Luis Claro Solar: El pacto de retroventa no es sino una promesa de venta que el comprador hace al vendedor de venderle a su vez la cosa comprada, quedando la realización del contrato o de la mera venta al mero arbitrio o voluntad del primitivo vendedor, que, a su turno, pasaría a ser comprador. (tesis minoritaria). En apoyo de esta tesis se argumenta que puede pactarse un precio distinto para la retroventa.

2) Alessandri y Meza Barros sostienen que simplemente estaríamos frente a una estipulación de una condición resolutoria ordinaria bajo la cual se verifica la venta. La condición consiste aquí en el ejercicio por el vendedor de la facultad que él se reserva de recobrar la cosa vendida, o lo que es lo mismo, de resolver el contrato. Se trata, entonces, de una condición resolutoria ordinaria y meramente potestativa, pues depende de la sola voluntad del vendedor (acreedor).

Como argumentos de texto a favor de esta tesis: Art. 1884 (si fuese una

promesa debiera poder cederse); 1882 (normas de resolución) y 1885 inciso 2° (“podrá exigirse la restitución demandada”)

- **Consideraciones**

- a. La facultad del vendedor debe ser pactada en el mismo contrato de compraventa ya que si se pacta en un contrato posterior, estaríamos frente a la celebración de otro tipo de contrato y no del pacto de retroventa, a saber, se trataría de una promesa de compraventa, que se regiría por el Art. 1554.
- b. Los requisitos que deben concurrir en todo pacto de retroventa son:
  - Facultad del vendedor de recuperar la cosa vendida.
  - Obligación del vendedor de pagar el precio estipulado o, en subsidio, el originalmente pagado.
  - Debe fijarse un plazo dentro del cual el vendedor debe ejercer la acción de retroventa. Plazo que no puede ser superior a 4 años desde la fecha en que se celebró la compraventa.
- c. El derecho que le da el pacto de retroventa al vendedor es intransferible, (Art. 1884) es decir, no puede traspasarse de titular por acto entre vivos, pero es perfectamente transmisible, es un derecho que puede ser adquirido a través del modo sucesión por causa de muerte. De lo anterior se deriva que si el vendedor por medio de un acto o contrato transfiere su acción de retroventa ese acto o contrato adolecerá de un vicio de nulidad absoluta por objeto ilícito, en razón de ser un acto o contrato prohibido por las leyes (Art. 10, 1446 inc. final, y 1682).
- d. Este pacto de retroventa se usa habitualmente como una forma garantizar créditos. Así por ejemplo, yo le pido plata a una institución financiera y para garantizar esa obligación en vez de constituir una hipoteca sobre mi casa, le vendo a esa institución mi

casa con pacto de retroventa.

- ***Tiempo durante el cual puede ejercerse el derecho de retroventa.***

El derecho de retroventa puede estipularse por un plazo más corto pero no más largo que el que señala el 1885 (de 4 años desde la celebración del contrato de compraventa). No se trata aquí de un plazo de prescripción sino de un plazo de caducidad, lo que significa que expirado el plazo, se extingue de pleno derecho la facultad del vendedor, sin que se requiera de declaración judicial, sin que se suspenda este plazo en favor de nadie y sin que sea necesario que el comprador alegue esta extinción.

El ejercicio del derecho de retroventa puede hacerse mediante cualquier gestión judicial que la suponga. Por ejemplo, el pago por consignación del precio estipulado para la reventa. No es necesario que el primitivo vendedor entable una demanda en contra del comprador en que se pida condenar a éste a retrovender. Además, si se trata de una condición resolutoria ordinaria, operará de pleno derecho tan pronto el vendedor manifieste su intención de algún modo (ejerza la acción de retroventa) y el comprador deberá entonces restituir la cosa.

Lo único especial que se contempla en esta materia es la noticia anticipada a que se refiere el inciso final del Art. 1885.

- ***Efectos del pacto de retroventa:***

- a) En relación a las partes:

Si transcurre el plazo estipulado, y el vendedor no hace uso del derecho de retroventa, el comprador pasa a ser dueño absoluto, puro y simple, de la cosa (antes era dueño condicional)

Si el vendedor hace uso de la facultad de comprar la cosa, los efectos respecto de las partes están establecidos en el Art. 1883, y dicen relación con la restitución de la cosa, sus frutos, y el abono de las mejoras.

- b) En relación a terceros:

Por otro lado, los efectos respecto de terceros, por ejercer el

vendedor su facultad, son los generales establecidos en los Artículos 1490 y 1491.

### **C) PACTO DE RETRACTO. (ART.1886).**

- **Definición**

Es aquel en virtud del cual las partes estipulan que presentándose dentro de cierto tiempo, que no puede pasar de un año, una persona que ofrezca mejores condiciones de compra, se resolverá el contrato, a menos que, el comprador o la persona a quien éste haya enajenado la cosa, ofrezca iguales o mejores condiciones de oferta.

- **Consideraciones.**

a. Dos requisitos es posible advertir en todo pacto de retracto:

- Plazo para ejercer la acción de retracto. Que como máximo puede durar un año desde la fecha de celebración del contrato.
- El comprador o la persona a quien éste haya enajenado la cosa (actual poseedor), tiene siempre la facultad de evitar la resolución igualando o mejorando las nuevas condiciones de oferta de compra.

b. Los efectos de la resolución, en razón de ejercerse la acción de retracto tanto respecto de las partes como respecto de terceros son los mismos que los del pacto de retroventa.

### **D) OTROS PACTOS LÍCITOS.**

El Art 1887 señala que pueden agregarse al contrato de venta cualquier otro pacto accesorio lícito, y éstos se regirán por las reglas generales de los contratos. Esta no es más que una manifestación del

principio de la libertad contractual.

Ejemplo: suelen estipularse, en los contratos de compraventa celebrados por escritura pública, que el portador de copia autorizada estará facultado para requerir y efectuar todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones conservatorias a que haya lugar.

#### □ **LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA.**

La rescisión de la compraventa por lesión enorme se encuentra tratada en el párrafo XIII del título XXIII, entre los Arts. 1888 y 1896.

##### • **Concepto de rescisión:**

El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme (ART.1888), de este ART. se desprende:

La palabra rescisión tiene en el C. Civil al menos dos sentidos:

- se usa para aludir a la nulidad relativa.
- se usa para aludir al efecto de la lesión enorme en la compraventa

En conclusión, la lesión enorme no es un vicio que acarree la nulidad en nuestro derecho, sino las especiales consecuencias, dadas en el párrafo XIII del título XXIII.

##### • **Contratos de compraventa susceptibles de rescindirse por lesión enorme**

La lesión enorme sólo procede a propósito de la compraventa de bienes raíces, pero en ningún puede invocarse si la venta se hizo por el ministerio de la justicia, esto es, si se trata de una venta forzada, o si el objeto del contrato son bienes muebles (ART. 1891).

##### • **Concepto de lesión enorme:**

Cabe preguntarse ahora cuándo hay lesión enorme en el contrato de compraventa. Aquí debemos distinguir entre:

a) **VENDEDOR** Sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es

inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende (ART.1889 primera parte)

b) COMPRADOR. Sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra, es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

- ***Qué es justo precio***

a. Se refiere al tiempo de celebración del contrato.

b. Se entiende en general por justo precio el valor venal o de mercado del bien raíz.

c. ¿Qué pasa si se celebra un contrato de promesa de compraventa en que el precio prometido es constitutivo de lesión enorme? ¿habrá que mirar el precio al tiempo de celebración del contrato de promesa o al tiempo del contrato definitivo? Salvo norma especial expresa, debe ser mirado al tiempo de la celebración del contrato definitivo.

Como excepción el Art. 1889 tiene establecida una nota al margen en que se dispone que el justo precio debe analizarse a la fecha de celebración de la promesa, (ART.85 ley 16.742 del 8 de febrero de 1968).

- ***Efectos de la rescisión por lesión enorme entre las partes:***

Si el vendedor sufre lesión enorme puede ejercer la acción de rescisión del contrato y en tal caso, el comprador puede asumir una de dos actitudes:

- consiente en la rescisión, es decir, se allana a la demanda o
- completa el justo precio menos una décima parte (ART. 1890).

La ley establece que al completar el justo precio el comprador se le resta una décima parte porque en realidad y dentro del libre juego del mercado nada asegura que este dinero que completa el comprador haya debido pagarse después de las negociaciones. El justo precio no es más que un parámetro objetivo que establece la ley como promedio y que equivale al valor de mercado.

Si el comprador sufre lesión enorme, puede ejercer la acción rescisoria del contrato, pudiendo el vendedor adoptar una de dos actitudes:

- Consciente en la rescisión (se allana a la demanda).
- Restituye el exceso de dinero pagado por sobre el justo precio, aumentado en una décima parte.

Ahora bien, en el evento de operar la rescisión, el comprador queda obligado a restituir la cosa al vendedor. En el evento que el comprador la haya gravado con hipoteca o prenda, o algún otro derecho real, la ley, protegiendo a este tercero, obliga al comprador a purificar la cosa previamente a su restitución y en este sentido, constituye una garantía para los acreedores del comprador de que se les cumpla la obligación caucionada, o se le constituya o sustituya por otra caución.

- ***Extinción de la acción rescisoria por lesión enorme.***

¿Podrán estipular los contratantes en el contrato, y anticipadamente, que no habrá acción rescisoria por lesión enorme?. La respuesta es no por cuanto esta acción es irrenunciable (ART. 1892).

- a. Se extingue la acción por destrucción material de la cosa en poder del comprador.
- b. Se extingue también cuando el comprador ha enajenado la cosa, es decir, pérdida jurídica. En este caso la ley faculta al vendedor para que, en el evento que el comprador haya vendido la cosa a un precio mayor del que la compró, pueda reclamar el exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo precio de la misma, con deducción de una décima parte.
- c. Por prescripción extintiva. La prescripción es de un plazo de 4 años desde el acto o contrato (ART. 1893).