

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza Gazmuri

Profesor de Derecho Civil

Universidad Diego Portales

CONTRATO DE COMPRAVENTA, VICIOS REDHIBITORIOS, REQUISITOS DE LA ACCIÓN *QUANTI MINORIS*. CORTE SUPREMA 18 DE ENERO DE 2011. N° LEGAL PUBLISHING 47472.

Con fecha 15 de diciembre de 2005 se celebró un contrato de compraventa sobre bien inmueble de propiedad del demandado por un precio de seis millones de pesos. Con posterioridad a la celebración del contrato, el demandante comprador constató que el piso de madera del inmueble se encontraba carcomido producto de la acción de termitas. Situación que, según quedó acreditada en autos, resultaba imposible de detectar a simple vista. Añade el demandante que el demandado nunca le informó de esta situación, sino que, por el contrario, ocultó el vicio mediante la colocación de una cubierta de polietileno, sin que le explicara el por qué de dicha situación cuando se lo preguntó. En conformidad a estos antecedentes, el comprador solicita que se condene al demandado al pago de la indemnización de los daños y perjuicios que esta situación le ha irrogado o,

en subsidio, que se rebaje el precio del inmueble a cuatro millones quinientos mil pesos. Contestando la demanda, el vendedor indica que al momento de la venta el bien se encontraba en muy buen estado, tanto es así que en la escritura de compraventa se consigna:

“El comprador declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz materia del presente contrato”.

La sentencia de primera instancia desestimó la pretensión de indemnización de perjuicios, acogiendo exclusivamente lo solicitado respecto a la rebaja del precio, ordenando al demandado la restitución de un millón quinientos mil pesos. Apelada la sentencia, la Corte de Apelaciones de Temuco revocó la sentencia de primer grado, desestimando la demanda íntegramente. Según el tribunal de alzada, en la especie no habían concurrido todos los requisitos que exigen los artículos 1858 y 1861 ambos del *CC*. Esto, toda vez que no se acreditó que el vendedor, al momento de la venta, haya estado

en conocimiento de los defectos o, bien, que haya debido conocerlos en razón de su profesión u oficio. Contra esta última sentencia el demandante recurre de casación en el fondo, justificando el recurso en la infracción de los artículos 1858 N° 3, 1860 y 1861 del *CC*, en la medida que el tribunal de alzada consideró que el vendedor se encontraba exonerado de la obligación de rebaja del precio de la compraventa por la sola circunstancia de desconocer el vicio que afectaba al bien objeto del contrato. Por su parte, conociendo del recurso, la Corte Suprema tuvo por acreditado que:

- (1) el inmueble estaba afectado por la acción de una plaga de termitas que le había producido un daño estructural y
- (2) que ni el demandado ni el demandante conocieron dicha circunstancia ni pudieron fácilmente conocerla.

Sobre la base de la presencia copulativa de ambas circunstancias, la Corte Suprema estimó la existencia de un vicio redhibitorio y acogió el recurso de casación en el fondo, invalidando la decisión del tribunal de alzada por haber hecho un uso incorrecto del artículo 1858 en la medida que, para su aplicación, habría exigido la mala fe, un requisito que la norma en cuestión no contempla. En lo que aquí interesa, el máximo tribunal señala, en su sentencia de reemplazo, que el régimen de las acciones edilicias:

“...no exige ni culpa ni dolo por parte del vendedor de la cosa.

En otras palabras, no interesa la subjetividad del vendedor, puesto que es suficiente con la mera existencia del vicio, el cual, por cierto, deberá ser probado por el comprador. A estos efectos, debe recordarse que el Código Civil, en vez de definir lo que debe entenderse por vicios redhibitorios, ha preferido señalar las calidades o requisitos que estos han de cumplir para ser tenidos por tales. Dichas calidades, de acuerdo con el artículo 1858 del Código de Bello, se resumen en tres: preexistentes al tiempo de la venta, graves y ocultos. La concurrencia de estos tres requisitos en la cosa vendida ofrece a su comprador las acciones señaladas en el considerando anterior, una de las cuales es la del artículo 1860 del Código Civil, en cuya virtud aquel podrá exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio (quantum minoris)”.

Expuestos los hechos, los argumentos de las partes y las respectivas sentencias conviene determinar quién lleva la razón, el tribunal de primera instancia y la Corte Suprema o la Corte de Apelaciones de Temuco. La respuesta, desde luego, es los primeros. La razón es evidente, sin embargo, atendido el escaso desarrollo de la disciplina de los vicios redhibitorios en el Derecho nacional conviene explicitarla.

Al prestar suficiente atención a la disciplina de los remedios con que cuenta el comprador frente a la presencia de los vicios redhibitorios se advierte que la reprochabilidad de la conducta del vendedor (quien conociendo o debiendo conocer el vicio no lo informó al comprador) forma, únicamente, parte del supuesto de hecho de la acción indemnizatoria ex artículo 1861 del *CC*. No es, en cambio, requisito de las acciones redhibitoria y *quanti minoris* contempladas en el artículo 1857 del *CC*. Así era en el Derecho Romano¹; en *Las Partidas* (5, 5, 63 a 66); así lo consideró Arturo Alessandri Rodríguez en la obra más completa publicada en Chile al respecto²:

“[L]a buena o mala fe del vendedor es indiferente para los efectos de su responsabilidad por los vicios redhibitorios, pues debe sanarlos en todo caso, háyalos o no conocido”;

así, por lo demás lo ha considerado la Corte Suprema en otros casos. En este sentido, la Corte en Vergara Beltrán Enrique con Inversiones Andalién SA (11 de abril de 2002, rol N° 986-2001, número identificador

Legal Publishing: 24168), tuvo oportunidad de señalar:

“...del análisis armónico de los artículos 1.858 y 1.861 del Código Civil, se desprende que el vendedor siempre debe responder de los vicios ocultos de la cosa vendida, los haya conocido o no al tiempo de la celebración del contrato (...) De acuerdo a los textos legales citados el comprador tiene derecho a la resolución de la venta, mediante la acción redhibitoria, o a la rebaja del precio, mediante la acción *quanti minoris*, salvo los casos del artículo 1.861, en que a más de la resolución o rebaja, puede pedir la indemnización de perjuicios si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos en razón de su profesión u oficio, situación, esta última, completamente diferente a la planteada en la causa que se revisa, razón por la que carece de relevancia jurídica la declaración de buena fe del vendedor, configurada por el hecho de que no conocía los vicios ocultos de la cosa vendida”.

Como debe haber quedado demostrado, la sentencia del tribunal de instancia y de la Corte Suprema se apegan perfectamente a Derecho, en ello no hay enigma. Lo que resulta

¹ Véase Paul JOERS / Wolfsgnag KUNKEL, *Derecho privado romano*, traducción Leonardo Prieto Castro, Barcelona, Lábor, 1937, p. 336.

² Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. I, p. 230:

más enigmático es la confusión respecto a los supuestos de hecho de las acciones *quanti minoris* e indemnizatoria en la que incurrió la Corte de Apelaciones de Temuco.

BIBLIOGRAFÍA

JÖRS, Paul/ Wolfgang KUNKEL, *Derecho privado romano*, traducción Leonardo Prieto Castro, Barcelona, Lábora, 1937.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 1.

348

CONTRATO DE COMPRAVENTA, PACTO DE NO ENAJENAR. CORTE SUPREMA 18 DE ENERO DE 2011. N° LEGAL PUBLISHING 47670.

Con fecha 16 de noviembre del año 1974 don JFGG (actualmente fallecido) y su mujer, LCCV, otorgaron por escritura pública el pacto en el que constaba su separación total de bienes y liquidación de la sociedad conyugal. En dicho pacto, LCCV se adjudicó un predio. Igualmente, en la cláusula séptima de la referida escritura de separación de bienes se introdujo, en su cláusula séptima, una prohibición de enajenar del siguiente tenor:

“quedará prohibido a la cónyuge adjudicataria enajenar o

grabar el inmueble a ella adjudicado, sin el consentimiento de todos los hijos”.

El día 8 de septiembre de 2003, LCCV vendió a su hija MCMC la nuda propiedad de un sitio que formaba parte del predio adjudicado en la liquidación de la sociedad conyugal.

Frente a esta situación, los demás hijos de JFGG y LCCV interponen una demanda de indemnización de perjuicios en contra de su madre y su hermana (la compradora). Justifican la pretensión en el incumplimiento de la ya citada cláusula séptima del pacto de separación de bienes. En su contestación, las demandadas se limitan a indicar que el objeto vendido no fue el predio, sino nada más la nuda propiedad de una parte del mismo. En otras palabras, señalan que no se ha infringido la cláusula séptima de dicho pacto. Conociendo del caso, el tribunal de instancia indica que, como cuestión previa, es necesario pronunciarse respecto de la legitimidad activa de los demandantes. La pretensión encuentra su causa eficiente en el contrato, específicamente, en su incumplimiento. De allí, entonces, que esa pretensión únicamente pueda ser incoada por quienes hayan tenido la calidad de partes en dicho negocio. Estima el juez que los demandantes carecen de esa calidad, por lo mismo, niega lugar a su reclamación. Conociendo de la apelación la Corte de Apelaciones de Rancagua señala que las partes no discutieron acerca de la legitimidad activa de los de-

mandantes y que, no obstante esto, puede entenderse que la cláusula de no enajenar se encontraba dispuesta a favor de los hijos, por lo mismo, habría una estipulación en favor de un tercero, según lo preceptuado en el artículo 1449 del *CC*. Puestas así las cosas, reflexiona el tribunal de alzada, lo relevante será determinar si, efectivamente, la enajenación de una parte del predio en cuestión constituyó una infracción de la cláusula séptima del ya mencionado pacto. Entiende la Corte de Apelaciones que esto no sucedió. Lo enajenado no fue el predio en cuestión, sino una parte de él. Añade:

“Las prohibiciones, por ser de derecho estricto, exigen interpretación literal, sin que se pueda aplicar una interpretación extensiva, lo que conduce a concluir que los hechos de la causa no permiten entender infringida la estipulación invocada como sustento de la demanda”.

Por otra parte, agrega:

“Desde otro ángulo, toda indemnización de perjuicios exige un daño actual y efectivo, siendo de toda evidencia que de producirse algún perjuicio a los actores, ello será al momento en que la demandada fallezca y el dominio se consolide en su hija compradora, lo que aún no ha sucedido”.

Conociendo de un recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema entiende que lo que está en cuestión consiste en determinar si en los hechos se infringió una obligación de no hacer y si de ese incumplimiento surgía el derecho para los demandantes de exigir su cumplimiento por equivalencia. En su razonamiento, el máximo tribunal se sirve de la opinión de Arturo Alessandri Besa, quien señala:

“cuando lo que se infringe es una cláusula de no enajenar relativa y lícita se produce el incumplimiento de una obligación de no hacer estipulada en contrato”.

Teniendo en cuenta el origen contractual de la prohibición la sentencia señala:

“Que aunque en la controversia suscitada en esta causa es claro que los cónyuges que liquidaban la comunidad habida entre ambos pactaron un deber de no gravar o enajenar asignado a uno de ellos, la señora Cereceda, no queda de manifiesto con la misma nitidez quién era el beneficiado o el protegido con la observancia de tal prohibición, junto a lo cual sólo cabe tener por acreedor en ese vínculo jurídico al otro cónyuge que concurrió a su celebración, don José Morales Gálvez. Sin embargo, no ha sido este últi-

mo o sus continuadores legales –dado que ya habría fallecido, según se indica en la litis– el que ha incoado este pleito”.

La Corte Suprema tampoco se deja persuadir por la figura de la estipulación en favor de un tercero utilizada por el tribunal de alzada, toda vez que:

“...no resulta posible de sostener, justamente, debido a que la identidad de la persona beneficiada con la prohibición acordada por los cónyuges que se separaban de bienes y liquidaban el haber común no resulta un dato asentado en el pleito de modo fehaciente, como hubiese sido de corresponder a un hecho pacífico entre los litigantes o hubiese quedado comprobado convenientemente”.

Como resulta bien sabido, la discusión acerca del pacto de no enajenar en aquellos casos en los que carece de una solución tipificada en el ordenamiento jurídico abarca dos cuestiones distintas. La primera de ellas se refiere a su validez, la segunda a sus efectos. La sentencia de la Corte Suprema que aquí se comenta resulta útil en ambos sentidos. Con respecto a la validez, aunque alguna vez se ha discutido³, hoy no parece

suscitar mayores dudas⁴. Con respecto a los efectos es posible distinguir dos cuestiones distintas. La primera de ellas es el efecto de la prohibición respecto de terceros, la segunda es dicho efecto, pero entre las partes. En lo que toca a los terceros se suscitan dos cuestiones distintas.

- (1) ¿involucra el pacto de no enajenar una condición resolutoria tácita que, una vez cumplida resulta oponible a terceros que la conocieron o debieron conocer *ex* artículo 1.491? y
- (2) ¿Puede el Conservador de Bienes Raíces oponerse a inscribir la enajenación en virtud del artículo 13 de su Reglamento?

Desafortunadamente, ninguna de estas dos cuestiones se planteó en el caso (con todo, pueden consultarse en PEÑAILILLO, *op. cit.*, pp. 141-142 [especialmente n. 172] y pp. 260-261). La segunda cuestión corresponde al efecto entre las partes: la obligación de no hacer. Ésta es la que interesa aquí. La pregunta, entonces es, ¿qué requisitos debe satisfacer un pacto de no enajenar para que su vulneración de lugar a los remedios del incumplimiento de una obligación de no hacer? En Chile existe cierto acuerdo respecto de dos de esos requisitos:

- a) la protección de un interés legítimo y
- (b) cierta limitación temporal.

³ Véase Iñigo DE LA MAZA GAZMURI, “Comentario Contratos especiales”, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 3, Santiago, julio, 2004, pp. 169-174.

⁴ Véase Daniel PEÑAILILLO ARÉVALO, *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2006, p. 141.

Lo que enseña este caso, particularmente las sentencias del tribunal de instancia y de la Corte Suprema es que un tercer requisito es la determinación de el o los beneficiarios de dicho pacto. Desde luego, sin necesidad de ninguna mención es beneficiario quien tiene la calidad de parte en el contrato, o actúa como su continuador jurídico; sin embargo, según aparece de la sentencia de la Corte de Apelaciones es también posible la estipulación a favor de terceros, pero –enseña la Corte Suprema– para que ésta produzca sus efectos resulta necesario designar a los beneficiarios. Se trata de un requisito nada infrecuente en el Derecho Comparado. Así, por ejemplo, en la ley N° 482 de la *Compilación Navarra* se lee:

“La prohibición de disponer establecida en actos a título oneroso tiene eficacia obligacional durante el plazo máximo de diez años, siempre que se haga a favor de personas actualmente determinadas...”.

BIBLIOGRAFÍA

- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, “Comentario Contratos especiales”, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 3, Santiago, julio, 2004.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile.