

## CONTRATOS ESPECIALES

*Iñigo de la Maza Gazmuri*

Profesor de Derecho Civil

Universidad Diego Portales

OBLIGACIÓN DE ENTREGA, CUMPLIMIENTO IMPERFECTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. CORTE SUPREMA, 16 DE ABRIL DE 2013, ROL N° 3.967-2.010.

### EL DESAFÍO

El desafío –señala la Corte Suprema en el considerando 8° de la sentencia que acogió el recurso de casación interpuesto por el demandante– consiste en:

“especificar cuál sería ‘la cosa’ objeto de la compraventa que causa esta contienda”.

Y la Corte lleva razón, en éste y en otros muchos casos de incumplimientos del vendedor; el desafío consiste, ante todo, en saber “qué”, exactamente, se obligó a entregar el comprador.

### DOS NOCIONES DE ENTREGA

Ése es un desafío cuya importancia no es aconsejable desatender, porque cuando se piensa con cuidado se advierte que la obligación de entrega

puede entenderse de dos maneras diversas. A la primera de ellas la denominaré “entrega como simple tradición”. A la segunda “entrega como conformidad al contrato”. Según la primera, el vendedor cumple con la obligación de entrega cuando traspasa material y jurídicamente la cosa. De acuerdo con la segunda, cumple cuando traspasa material y jurídicamente una cosa *conforme* al contrato.

### LOS HECHOS

Se trata de un contrato de compraventa en el que el vendedor se obligó a construir y entregar un inmueble. En lo que importa aquí, la cláusula primera del contrato, bajo el título OTROS, identificaba como una característica del inmueble que la

“Electricidad será embutida con conduit PVC de 20 mm con 19 centros eléctricos”.

Por su parte, la cláusula segunda expresaba:

“Que por este acto ‘el comprador’ adquiere para sí el bien antes señalado, con todas las características antes especificadas”.

Más adelante, el mismo contrato dispone que la entrega tendría lugar siete semanas después de la firma del contrato. Sin embargo, transcurridas las siete semanas, la vendedora puso a disposición del comprador el inmueble sin instalaciones eléctricas y sin recepción definitiva.

LA PRETENSIÓN DEL DEMANDANTE  
Y LAS SENTENCIAS DE INSTANCIA  
Y ALZADA

El comprador demanda la resolución del contrato de compraventa y una indemnización de perjuicios. La resolución, habrá que entender ex artículo 1826. Frente a esta solicitud, la sentencia de primera instancia tuvo por establecido que no se había cumplido propiamente con la obligación de entrega y, por lo tanto, tuvo por incumplida la obligación de la vendedora, declarando resuelto el contrato y concediendo, parcialmente, la indemnización de daños y perjuicios. Conociendo de esta sentencia, la Corte de Apelaciones de Rancagua consideró que lo único que había reclamado el comprador era el incumplimiento de la obligación de entrega. No había añadido ninguna reclamación respecto de alguna deficiencia en la construcción o la falta de trámites jurídicos.

Tampoco se había referido al tema del atraso en la entrega. De manera que, continuaba el segundo considerando de la sentencia de alzada:

“el tribunal queda limitado por esa petición, y lo único que podía establecerse en el fallo, era si el edificio se construyó o no. Excluido quedaba todo otro punto relativo a la calidad, o a la oportunidad así como al cumplimiento de trámites posteriores habilitantes para su ocupación legítima”.

Por otra parte, señala la Corte, el propio demandante, en un instrumento acompañado a los autos, sostiene haber recibido la construcción, por lo mismo, esa confesión

“contradice la afirmación rotunda del libelo en cuanto a que ‘la demandada a la fecha no ha cumplido con la obligación de entregarme el inmueble que le compré’”.

Por lo tanto, la sentencia de la Corte de Apelaciones de Rancagua revoca la sentencia de primera instancia.

LA SENTENCIA  
DE LA CORTE SUPREMA

La sentencia merece un tratamiento aparte. Convendrá comenzar lo reproduciendo su razonamiento. En primer lugar –nos indica– el artículo 1546 dispone que los contratos deben

cumplirse de buena fe y esto supone que la fisonomía de la obligación no queda determinada únicamente por la literalidad del contrato. Se pregunta, entonces, el tribunal:

“A qué se obligó Madrid y Madrid Compañía Limitada [la demandada]”.

Y responde:

“A lo que se expresó en la estipulación. A lo que emana de la naturaleza del contrato. A lo que por la ley o la costumbre pertenecen a [sic] ésa”.

En segundo lugar, indaga qué es aquello que emana de la naturaleza del contrato o pertenece a ella según la ley o la costumbre. La respuesta, en opinión de la Corte, ha de buscarse en el artículo 1444. En tercer lugar, se sirve de las reglas de interpretación contractual del *Código Civil*. En particular a las disposiciones contenidas en los artículos 1560 y 1563. Finalmente, nos recuerda que en un caso como éste siempre debe tenerse a la vista lo dispuesto en la regulación propia de la compraventa. En los siguientes términos:

“En la solución de lo pendiente no debe hacerse abstracción de ciertos lineamientos básicos del contrato de compraventa. El deber primario del vendedor reside en entregar ‘la cosa vendida’ (artículos 1824 y 1826), por lo que le ‘tocan

naturalmente los costos’ de ‘poner ‘la cosa’ en disposición de entregarla” (artículo 1825).

La Corte, luego, se pregunta “¿Qué cosa?” Y responde:

“A juicio de esta Corte no puede ponerse en duda que aquello a que se sometió la demandada fue a lo que se expresó en el contrato, esto es, a vender un inmueble con las especificaciones detalladas, entre las cuales la instalación eléctrica, dentro del término de siete semanas”.

Tampoco duda el tribunal que la regularización administrativa del inmueble resulta necesaria para una entrega conforme del inmueble.

De manera tal que, como se ve, con cargo a diversos expedientes, la Corte se ha ocupado de precisar el objeto que debe ser entregado, concluyendo que no es sencillamente la casa, sino que la casa en condiciones adecuadas. Y así la sentencia señala:

“no merece dudas a estos juzgadores que la obligación que contrajo el vendedor no está cumplida por mientras no se entregue al comprador el inmueble como un todo, tal cual reza el contrato –especie o cuerpo cierto– en estado de ser utilizado para el propósito que ambas partes entendieron al consentir, es decir, de vivienda”.

EL PROPÓSITO PRÁCTICO  
DEL CONTRATO

Conviene detenernos en esta noción de “propósito que ambas partes entendieron al consentir”. En un trabajo especialmente lúcido Antonio Manuel Morales Moreno<sup>1</sup>, nos señala la importancia de concebir el negocio jurídico de manera que permita capturar “todo el interés de las partes que objetivamente él organiza”<sup>2</sup>. La idea de propósito práctico, que Antonio Morales Moreno toma de su maestro, Federico de Castro y Bravo, se utiliza para designar el resultado que los intervinientes se proponen alcanzar a través del contrato y es en torno a ese propósito que debe entenderse la totalidad del acuerdo. Desde luego, como nos señala el profesor Antonio Morales<sup>3</sup>, el propósito práctico no equivale a las motivaciones individuales de las partes que lo celebran, sino a aquellas motivaciones que, de alguna manera, se incorporaron al contrato. Es decir, corresponde a las motivaciones protegidas por el contrato.

La Corte Suprema acierta, entonces, cuando observa el incumplimiento a través del prisma del propósito de las partes. Lo que ambas entendieron es que el inmueble se dedicaría a vivienda, por lo tanto, esa motivación del vendedor ha de entenderse protegida por el contrato. Y es en torno a ella que debe ende-

rezarse la idea de incumplimiento. Si el inmueble no fue entregado en condiciones de dedicarlo a la vivienda resulta evidente que se frustró el propósito práctico del contrato o, en otras palabras, que el vendedor incumplió con su obligación.

¿QUÉ OBLIGACIÓN?

Ahora bien, llegados a este punto, habrá que advertir que, en su sentencia, la Corte de Apelaciones de Rancagua no indica que la vendedora haya cumplido con su obligación. Más bien señala que el comprador causó incorrectamente su pretensión. Estima la Corte que la obligación de entrega se encontraba cumplida; lo que podía discutirse eran las deficiencias en la construcción, la falta de trámites jurídicos o el tema del atraso. En otras palabras, la diferencia de opinión entre la Corte Suprema y la Corte de Apelaciones no se encuentra en que la primera haya estimado que existía incumplimiento y la segunda no. Aparentemente, ambas consideraron que existía. La diferencia está en que la Corte Suprema estimó que había incumplimiento de la obligación de entrega y la Corte de Apelaciones consideró que esa obligación al menos se encontraba cumplida.

Desde luego, no cabe duda de que se trata de una entrega defectuosa, lo que aparece menos evidente es cuál es el régimen de los cumpli-

<sup>1</sup> MORALES MORENO (2006) pp. 323-348.

<sup>2</sup> *Op. cit.*, p. 329.

<sup>3</sup> *Op. cit.*, p. 332.

mientos imperfectos como éste<sup>4</sup>. Y se trata de una pregunta interesante porque, como resulta bien sabido, el título XXIII del *Código Civil* regula un régimen general de incumplimiento (ex artículos 1826 y 1873) y otros especiales (así el de la cabida, de la evicción y de los vicios redhibitorios). Cuando se presta atención al lenguaje empleado por la Corte de Apelaciones de Rancagua (particularmente a la expresión “deficiencia en la construcción”) podríamos llegar a la conclusión de que el Tribunal de Alzada estima que lo que, en realidad, se había configurado era el supuesto de las acciones edilicias propias de los vicios redhibitorios y no el supuesto de hecho de la acción resolutoria.

La idea según la cual unas mismas circunstancias pueden configurar el supuesto de hecho de dos medios de tutela diversos entraña dos cuestiones que son de difícil solución.

La primera de ellas es si, como nos preguntamos en este caso, efectivamente se produce concurso, por ejemplo entre el supuesto de hecho de la acción resolutoria y el de las edilicias o bien entre el supuesto de hecho de la acción de cumplimiento forzado<sup>5</sup>. Pero el alcance de la pregunta puede extenderse, y podemos cuestionarnos, por ejemplo, si existe concurso entre los vicios del consentimiento (el error, por ejemplo) y la acción resolutoria<sup>6</sup>.

Asumiendo que el concurso se presente, la siguiente cuestión que debe ser planteada es cómo ha de resolverse. Y las opciones pueden ser múltiples. En primer lugar, podrá concederse la opción al comprador de encausar su pretensión por el régimen que desee. Así, por ejemplo, sucede en la importante sentencia de la Corte Suprema de fecha 27 de julio de 2005<sup>7</sup>, en la cual parece aceptar no sólo el concurso entre el error substancial y la acción resolutoria sino que, además, asume que el comprador puede elegir cualquiera de las dos vías para encausar su pretensión. En segundo lugar, sin embargo, puede considerarse que la ley especial deroga a la general y estimar el régimen especial desplaza al general, en términos tales que el comprador tendrá necesariamente que servirse de la tutela que le prodiga el régimen especial. Así, por ejemplo, en un caso, en el cual se solicitaba indemnización de perjuicios por la presencia en un predio de terceros con derechos incompatibles con los del comprador, la Corte de Apelaciones de Valdivia con fecha 16 de noviembre de 2009 (Toro Mancilla, Rodrigo c/ Banco Santander) resolvió que este último únicamente podía acudir a los medios de tutela propios de la evicción y no a la indemnización de daños y perjuicios.

<sup>4</sup> Sobre el tema puede consultarse DE LA MAZA (2012a) pp. 629-663.

<sup>5</sup> Sobre esto último puede consultarse DE LA MAZA (2012b) pp. 95-114.

<sup>6</sup> Sobre el tema véase DE LA MAZA (2011) pp. 213-234.

<sup>7</sup> Cecinas La Preferida S.A. con sociedad Comercial Salinak Limitada (2006). Con comentario en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 6, Santiago, 2006, pp. 155-162.

ENTREGA COMO SIMPLE TRADICIÓN  
Y ENTREGA COMO CONFORMIDAD  
AL CONTRATO

La innecesaria sutileza de las distinciones entre el supuesto de hecho de las acciones generales y el propio de las especiales y la incertidumbre que generan, aconseja, hasta donde sea posible, desprenderse de ellas. Eso es lo que, en algún sentido, hace la Corte Suprema al configurar la obligación de entrega de la manera en que ha quedado expuesta. En realidad, la amplitud de los regímenes especiales depende directamente de la amplitud que se confiera a la obligación de entrega. Si esta última obligación se concibe de manera estrecha, como lo hace la Corte de Apelaciones de Rancagua, es decir, como simple entrega material y jurídica queda un amplio margen para la cabida, los vicios redhibitorios y la evicción. Si, en cambio, se concibe como conformidad con el contrato, el espacio de las acciones especiales se reduce hasta prácticamente desaparecer.

En fin, el camino de la Corte Suprema es el correcto, se trata de una sentencia que nos aproxima a una noción de incumplimiento amplio y unitario; de una decisión que, con algo de suerte, acelerará la lenta e imperceptible retirada de los sistemas

de responsabilidad especial en el contrato de compraventa.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo. (2012b). “Configuración de la obligación de entregar a través de la autonomía privada: derechos de terceros”. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*. xxxix Valparaíso, 2º semestre.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2011). “El concurso entre el error con trascendencia anulatoria y el incumplimiento resolutorio”. En Iñigo DE LA MAZA GAZMURI (coord.) (2011). *Cuadernos de Análisis Jurídicos. Incumplimiento contractual: nuevas perspectivas*, vol. VII, Colección de Derecho Privado. Santiago: Universidad Diego Portales, Santiago.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2012a). “El régimen de los cumplimientos defectuosos en la compraventa”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 39, N° 3, Santiago.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel. (2006). “El ‘propósito práctico’ y la idea de negocio jurídico en Federico de Castro [Notas en torno a la significación de la utilidad de la cosa en los negocios de tráfico]. En Antonio Manuel MORALES MORENO. *La modernización del derecho de obligaciones*. Cizúr Menor [Navarra]: Thomson Civitas.