

Revista Chilena de Derecho Privado

Revista Chilena de Derecho Privado

ISSN: 0718-0233

claudia.bahamondes@udp.cl

Universidad Diego Portales

Chile

de la Maza Gazmuri, Iñigo
Contratos especiales
Revista Chilena de Derecho Privado, núm. 9, diciembre, 2007, pp. 161-169
Universidad Diego Portales
Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=370838867007>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza Gazmuri

Profesor de Derecho Civil

Universidad Diego Portales

COMPRAVENTA, INCUMPLIMIENTO Y REMEDIOS. CORTE SUPREMA, 23 DE MARZO DE 2006, CORTE DE APELACIONES DE CHILLÁN, 12 DE ENERO DE 2006. NÚMERO IDENTIFICADOR LEXISNEXIS: 33997

El demandante celebró un contrato de compraventa con el demandado, cuyo objeto del negocio era un bosque comprendido en un retazo de tres hectáreas de pino insigne en pie. Para retirar la madera era necesario pasar por el inmueble de un tercero. Asestado el bosque y pendiente el retiro de alrededor de siete mil pulgadas de madera, se impidió al demandante el paso por el inmueble del tercero, único acceso al potrero donde estaba la madera. El demandante incoa una acción de perjuicio contra el demandado y el propietario del inmueble.

La doctrina que se acompaña al fallo en comento señala:

“El reclamante pretendió obtener la indemnización de perjuicios derivados de un supuesto incumplimiento del contrato que lo ligaba con el demandado, sin solicitar previamente la resolución de éste o su cum-

plimiento, en circunstancias que es condición para la procedencia de la indemnización de perjuicios, en casos como el de autos, que se haya declarado un incumplimiento culpable. De este modo, los sentenciadores han hecho una correcta aplicación de las disposiciones legales atinentes al caso de que se trata y, en razón de ello, la casación en estudio adolece de manifiesta falta de fundamento”.

A su turno, en la sentencia del tribunal de alzada se lee:

“Que en relación a lo señalado precedentemente, cabe tener presente que no procede solicitar la indemnización de perjuicios aisladamente, sin pedirse previamente la resolución o el cumplimiento del contrato. Las acciones optativas del artículo 1489 llevan envuelta la indemnización de perjuicios. Estos no pueden pedirse como consecuencia del simple no cumplimiento del contrato, pues tales perjui-

cios no son accesorios del incumplimiento sino de dichas acciones optativas”.

Finalmente, la opinión de la Corte Suprema:

“Que, como se aprecia de la síntesis del recurso hecha en el considerando anterior, el reclamante pretendió obtener la indemnización de perjuicios derivados de un supuesto incumplimiento del contrato que lo ligaba con el demandado, sin solicitar previamente la resolución de éste o su cumplimiento, en circunstancias que, como lo señala el fallo recurrido, es condición para la procedencia de la indemnización de perjuicios en casos como el de autos que se haya declarado un incumplimiento culpable. De este modo, los sentenciadores han hecho una correcta aplicación de las disposiciones legales atinentes al caso de que se trata y, en razón de ello, la casación en estudio adolece de manifiesta falta de fundamento”.

La conclusión es suficientemente evidente: previo a la indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual debe solicitarse la resolución o el cumplimiento específico del contrato. Lo que no resulta tan evidente es, ¿por qué? La razón que entrega la Corte de Apelaciones de Chillán es que los perjuicios cuya

reparación se procura a través de la indemnización “no son accesorios del incumplimiento sino de dichas acciones optativas”.

Una primera pregunta al respecto es, ¿qué entiende el tribunal por accesorio? Una respuesta –acaso la más probable– es que accesorio es aquello que depende de lo principal (ésta es la primera acepción del término según la 22ª edición del *Diccionario de la lengua española* de la RAE). De manera que la acción para reclamar la indemnización de perjuicios dependería del ejercicio de la acción resolutoria o de cumplimiento específico. Esta opinión es extremadamente discutible. El objetivo de este comentario es precisar por qué.

En primer lugar, no parece ser discutible que tanto la resolución como el cumplimiento específico y la responsabilidad contractual, entendida en sentido estricto, es decir, como indemnización de daños comparten un presupuesto: el incumplimiento del contrato. Para decirlo de otra manera, se trata de medios de defensa del acreedor (o remedios) frente al incumplimiento por parte del deudor (sobre esto puede consultarse Fernando PANTALEÓN PRIETO, “El sistema de responsabilidad contractual” en *ADC*, vol. 44, N° 3, 1991, p. 1.043. Para el caso chileno, una magnífica exposición puede encontrarse en Álvaro VIDAL OLIVARES, *La protección del comprador*, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2006, pp. 173-206). Entender de esta manera las cosas, precisa explicitar el

concepto de incumplimiento que estoy sobreentendiendo aquí. Alineado con Álvaro Vidal Olivares considero que, en un sentido amplio, existe incumplimiento cuando no se realiza la prestación de una de las partes, con prescindencia de si se trata de un incumplimiento imputable o no (*op. cit.*, p. 177).

Frente a esta situación –el incumplimiento así definido– existen diversos remedios. Respecto de los tres que he mencionado –cumplimiento forzoso, resolución y responsabilidad contractual–, resulta imprescindible, si lo que se desea es evaluar la corrección de los argumentos de la Corte de Apelaciones de Chillán y Suprema, determinar si los supuestos de hecho de cada uno de los remedios son similares o, por el contrario, diversos. Y, una mirada a ellos, muestra que son diversos (sobre esto, la consulta obligada es PANTALEÓN PRIETO, *op. cit.*, p. 1.043; y últimamente Antonio Manuel MORALES MORENO, “Preensión de cumplimiento y pretensión indemnizatoria”, en ÉL MISMO, *La modernización del derecho de obligaciones*, Madrid, Thomson Civitas, 2007, pp. 55-92. Para el Derecho chileno la cita obligada es VIDAL OLIVARES, *op. cit.*, p. 183 y ss.).

En el caso del cumplimiento específico, basta el incumplimiento de la prestación y que su cumplimiento *in natura* sea todavía posible, no es necesaria culpa. En el caso de la resolución se requiere:

“sólo que la entidad y circunstancias del incumplimiento

sean tales que razonablemente, de acuerdo con las exigencias de la buena fe contractual, no quepa seguir exigiendo a la parte cumplidora, o dispuesta a cumplir, que continúe vinculada por el contrato”.

(PANTALEÓN PRIETO, *op. cit.*, p. 1047. Comentando que a una solución muy similar ha llegado la doctrina y la jurisprudencia en Chile VIDAL OLIVARES, *op. cit.*, pp. 193-195). Finalmente, respecto de la responsabilidad contractual, y a diferencia de los anteriores, se requiere:

- 1) que el incumplimiento haya causado un daño y
 - 2) que sea imputable al deudor.
- Ninguna de estas dos exigencias, se ha visto, son predicables respecto de los otros dos remedios.

Siendo los supuestos de la responsabilidad contractual diversos de los del cumplimiento específico, parece acertado afirmar con Álvaro Vidal Olivares que el acreedor generalmente tiene la opción de ejercitarla exclusivamente o en forma complementaria con el de cumplimiento específico o la resolución por incumplimiento (*op. cit.*, p. 198). Para ejercitar exclusivamente esta acción al acreedor le bastaría probar: el daño que le ha causado el incumplimiento y la imputabilidad de éste al deudor.

Desde luego, las cosas pueden no ser sencillas. El deudor puede considerar que tiene derecho a cumplir con la prestación y las exigencias de la buena fe objetiva podrán demandar

que así sea o, bien, puede considerar que se encuentra exonerado de la obligación de cumplir, igualmente, habrá que discutir si se trata de una indemnización de perjuicios o de un cumplimiento en equivalente. Sin embargo, todo esto deberá ventilarse en el procedimiento donde se conozca la acción de indemnización de perjuicios (cuyo éxito, debe recordarse, dependerá de que quede suficientemente acreditado el incumplimiento y su imputabilidad al deudor). Estos problemas, sin embargo, no deberían oscurecer el hecho de que no existen buenas razones para sostener *in abstracto* –como lo hacen la Corte de Apelaciones de Chillán y la Corte Suprema– la relación de accesoriedad entre la acción de cumplimiento específico o resolución por una parte y, por otra, la de responsabilidad.

Para apreciar esto último, concluiré este comentario con un caso de incumplimiento donde aparece con toda nitidez la inconveniencia de la postura de los dos tribunales superiores. Se trata de un caso resuelto por sentencia del Tribunal Supremo español de fecha 21 de octubre de 2005 (*RJ*, 2006, p. 1.689, ponente V.L. Montes Penades). En los hechos, Aceites del Sur se obligó a entregar un millón de latas de aceite de oliva a Tecdia S.A. El aceite estaba destinado a la exportación, concretamente a Angola. Luego de entregado el aceite y despachado por el comprador a Angola, éste recibió un fax de la Aduana de Cadiz, donde se le informaba que el análisis aplicado a muestras de las latas de aceite

arrojaba que según la normativa comunitaria europea no se trataba de aceite de oliva, por lo mismo, el comprador debía restituir al Servicio Nacional de Productos Agrarios el beneficio económico que éste le había otorgado por exportación de ese producto, y además pagar una sanción. El aceite, sin embargo, fue enviado a Angola y recibido, sin observaciones, por el comprador hacia quien iba destinado.

Un primer problema que presentan los hechos tiene que ver con el remedio: ¿resulta aplicable el propio de los vicios redhibitorios o los del incumplimiento? El Tribunal Supremo asumió que se trataba de un caso de *aliud pro alio*, por lo mismo, procedían los remedios propios del incumplimiento. Para estos efectos, asumiré lo mismo.

Siguiendo la doctrina de la Corte de Apelaciones de Chillán y Suprema, habría que concluir que, para solicitar indemnización de perjuicios derivada del incumplimiento contractual, sería necesario solicitar, además, la resolución del contrato o su cumplimiento forzado. Pero, la aplicación de cualquiera de los dos remedios produce consecuencias absurdas e innecesarias. Tanto la resolución como el cumplimiento específico demandarían que se restituyese al primer vendedor el millón de latas que entregó. Teniendo en cuenta que el comprador angoleño no ha reclamado incumplimiento del contrato de compraventa, sería necesario exigirle que las restituyera y enviarle otro millón de latas que, esta vez, tengan el carácter de aceite

de oliva según la normativa europea. Suponiendo que al momento de decidirse la sentencia ya haya pasado un lapso importante y que el comprador angoleño ya haya puesto la mayoría de las latas en el mercado, ¿debe restituir el precio? ¿Adquirir otras latas equivalentes en el mercado? ¿Debería a su turno demandar el incumplimiento de su vendedor? Desde luego, cualquiera de estas cosas es posible, pero cuando se piensa en el Derecho de Contratos, los actores económicos esperan que sea, en palabras de Fernando Pantaleón Prieto: “congruente valorativamente y altamente eficiente” (“Las nuevas bases de la responsabilidad contractual”, *ADC*, vol. 46 N° 4, 1993, p. 1.720), ninguna de estas cosas aparece como realmente deseable. Tampoco, las conclusiones de la Corte Suprema y de Apelaciones de Chillán como aparecen expuestas en el caso que se comenta en estas líneas.

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD DEL MANDATO. CORTE SUPREMA, 29 DE JUNIO DE 2006. CORTE DE APELACIONES DE ANTOFAGASTA, 2 DE NOVIEMBRE DE 2005. NÚMERO IDENTIFICADOR LEXIS-NEXIS: 34784

Durante 1994, don CVB, en adelante el demandante, entregó a un corredor de propiedades, la administración de diversos inmuebles de su propiedad con el encargo de que los arrendase y cobrase las rentas por cuenta de su mandante (CVB). Durante el mes de abril de 2003, el demandante tomó conocimiento a resultas de una obser-

vación formulada por el Servicio de Impuestos Internos a su declaración de impuestos, que había enajenado una de sus propiedades. El problema es que, hasta dónde llegaban sus recuerdos, no lo había hecho. Al concurrir al Conservador de Bienes Raíces respectivo se enteró que dos de sus cinco propiedades, habían sido enajenadas a terceras personas. Una de ellas aparecía como vendida al demandado BS, por medio de escritura pública de fecha 14 de marzo de 2003, y se encontraba debidamente inscrita a nombre del comprador.

En autos se encuentra acreditado que el corredor de propiedades falsificó un mandato a través del cual se le apoderaba para vender las propiedades.

El demandante impugnó el contrato de compraventa alegando que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.445 del *Código Civil* se trataría de un contrato inexistente por faltar la voluntad del vendedor. En subsidio –para el caso que no se acepte que el ordenamiento jurídico nacional reconoce la inexistencia como sanción– señala que el contrato debe ser declarado nulo. Y justifica la nulidad en variadas consideraciones. En primer lugar, en la falta de voluntad del vendedor. En segundo, por falta de causa; en tercero, por error sustancial en la persona; en cuarto, por dolo y, finalmente, por objeto ilícito.

En lo que importa aquí –y prescindiendo de la frondosa imaginación del demandante– el demandado contestó, oponiéndose a la demanda, que si el mandato era falso se trata-

ba de la venta de una cosa ajena y, por lo mismo, la regla que recibía aplicación era la del artículo 1.815 del *Código Civil*, por lo mismo, una demanda de inexistencia o nulidad debía ser desestimada.

El tribunal de instancia considera que la *litis* se encuentra trabada en los siguientes términos:

“la controversia se centra en establecer si la contratación impugnada, esto es, la compra-venta suscrita el 14 de marzo de 2003, adolece o no de la inexistencia reclamada por el actor o bien tiene lugar, en su caso, la aplicación de las normas de orden público referidas a la nulidad de las obligaciones y, en especial, en relación a la discusión de autos, de la invalidez de los contratos”.

Y sobre el particular considera que –y aquí resultará imprescindible citar en extenso:

“este tribunal comparte la opinión sustentada por el profesor Alessandri, en cuanto señala que nuestro código sólo conoce la nulidad absoluta y relativa, comprendiendo los actos inexistentes entre los de nulidad absoluta; y entre las razones, para pensar aquello, están la circunstancia que el artículo 1682 dice que la nulidad absoluta es la producida ‘por la omisión de algún requisito o formalidad que las

leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan’, con lo que quedan englobados todos los requisitos de existencia y validez de los actos jurídicos. Además, el código no se ha preocupado de reglamentar los efectos que produciría la inexistencia, de manera que los actos que en doctrina son inexistentes, entre nosotros son nulos de nulidad absoluta. A su turno, el legislador declara absolutamente incapaces a los dementes, impúberes y a los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito, estando aquellos privados de razón si celebran un acto. En este caso, el requisito de la voluntad no existe y serían actos inexistentes en doctrina, por falta de ese elemento, sin embargo, el artículo 1682 dice que hay nulidad absoluta en los actos y contratos de los absolutamente incapaces, con lo que se demuestra que la nulidad engloba los actos inexistentes. (Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Manuel SOMARRIVA UNDURRAGA y Antonio VODANOVIC H., *Tratado de Derecho Civil*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, tomo II, parte preliminar y general, p. 325 y ss.)”.

En opinión del tribunal la compraventa es nula, de nulidad absoluta, por carecer de la voluntad del comprador. Queda, sin embargo, hacerse cargo de la regla del artículo 1.815, ¿cómo se compadece la decisión del tribunal con la validez que reconoce dicho precepto a la venta de cosa ajena? La respuesta, en palabras del tribunal es la siguiente:

“Que por otro lado, se rechazará el argumento del demandado, relativo a que la venta de cosa ajena es válida y que no se ha ejercido acción de inoponibilidad, ello debido a la circunstancia de que el actor CVB, dueño del inmueble en cuestión, no compareció como tercero afectado por una contratación entre otros participantes, sino como parte directa del negocio efectuado el 14 de marzo de 2003”.

Apelada la sentencia, el razonamiento del tribunal de alzada es el siguiente:

“Si bien nadie discute que la venta de cosa ajena vale lo que pone al adquirente en condiciones para adquirir el dominio por prescripción, la verdad es que el corredor de propiedades OVS, no actuó personalmente vendiendo el inmueble al demandado como si fuera de su propiedad, es decir, a sabiendas que es ajena, sino que se atribuyó

la calidad de mandatario del demandante para vender el bien raíz en su nombre”.

La sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta es recurrida a través de una casación en el fondo que, en opinión de la Corte Suprema, adolece de manifiesta falta de fundamento.

El problema es éste: se considera que tanto el contrato de mandato como el de compraventa son nulos, pero ambas cosas a la vez no pueden ser, al menos si la Corte desea ser fiel a sus propias decisiones.

Comienzo por la nulidad del mandato. El tribunal de instancia descarta, en mi opinión, correctamente, la inexistencia como sanción, no sólo por lo brumoso de su fisonomía en el derecho chileno sino porque una comprensión adecuada de ésta precisa relacionarla con la apariencia en términos de que la inexistencia debería predicarse únicamente de aquellos actos que ni siquiera produzcan una apariencia de validez y, éste, desde luego no es el caso. Queda entonces la nulidad, en opinión del tribunal la absoluta, por falta de voluntad del vendedor.

Una vez que se considera que la nulidad es la sanción, lo segundo es preguntarse, ¿qué sucede cuando un mandato es declarado nulo? Y la respuesta es que debe distinguirse si el mandatario se encontraba de buena o mala fe. Si se encontraba de buena fe recibe aplicación la regla del artículo 2.122:

“El mandatario que ejecuta de buena fe un mandato nulo o que por una necesidad imperiosa sale de los límites de su mandato, se convierte en un agente oficioso”.

Como sea que se conciba la buena fe, en este caso resulta evidente que el mandatario estaba de mala fe, por lo mismo la regla no se aplica. ¿Cuál entonces?

Para responder esta pregunta, conviene recordar una sentencia de la Corte Suprema de 27 de mayo de 2004, comentada en esta misma sección, del número 3 de esta revista. Se trataba, en lo que importa aquí, de un caso de mandato nulo, y la pregunta es, ¿qué sucedía con un contrato de compraventa celebrado por el mandatario?, la respuesta de la Corte Suprema fue: es inoponible al verdadero dueño por disposición del artículo 1.815. En esa ocasión, la respuesta de la Corte Suprema fue errónea, y la razón es el artículo 2.122: el mandatario se encontraba de buena fe. En este caso, se ha visto, el mandatario estaba de mala fe, por lo mismo no recibe aplicación la disposición citada, queda entonces el 1.815. Pero, el tribunal decidió no aplicarlo y dar lugar, en cambio, a la nulidad de la compraventa.

La razón para prescindir de la aplicación del artículo 1.815 fue, para el tribunal de primera instancia, que el dueño del inmueble

“no compareció como tercero afectado por una contrata-

ción entre otros participantes, sino como parte directa del negocio efectuado”.

¿Qué quiere decir el tribunal cuando afirma que el dueño “compareció”? La única respuesta posible es que compareció a través de su mandatario. El problema, sin embargo, es que el tribunal declaró nulo el mandato y, en consideración al efecto retroactivo de la nulidad: ¿cómo puede haber comparecido el dueño a través de un mandatario si no existió contrato de mandato?

La Corte de Apelaciones de Antofagasta utiliza un razonamiento distinto para despejar la aplicación del artículo 1.815: el supuesto mandatario no vendió la cosa como si fuera propia, a sabiendas que es ajena, sino que se atribuyó la calidad de mandatario.

Al considerar las cosas de esta manera, la Corte de Apelaciones de Antofagasta parece estar asumiendo que una condición de aplicación del artículo 1.815 es que se venda la cosa como si fuera propia, a sabiendas de que es ajena. ¿Es una asunción correcta?

La respuesta parece ser que no. Como ha sugerido Ruggero Luzzatto para el ámbito italiano, una hipótesis bien frecuente de venta de cosa ajena es cuando ambas partes saben que el vendedor no es dueño y parte del contenido obligacional del contrato es precisamente que consiga la autorización del verdadero dueño (Ruggero, LUZZATTO, *La compraventa*, Instituto Madrid, Editorial Reus, 1953, pp. 174-175).

Ni el argumento esgrimido por el tribunal de instancia ni el enderezado por el tribunal de alzada resultan persuasivos. Si se acepta que el mandato es nulo, entonces luego no se puede decir que el dueño compareció al contrato. Por otra parte, no se ve en qué sentido el hecho de no vender la cosa como si fuera propia obstaculice la aplicación del artículo 1.815.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, Manuel SOMARRIVA UNDURRAGA y Antonio VODANOVIC H., *Tratado de Derecho Civil*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, tomo II, parte preliminar y general.
- LUZZATTO, Ruggero, *La compraventa*, Instituto Madrid, Editorial Reus, 1953.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, “Pretensión de cumplimiento y pretensión indemnizatoria”, en ÉL MISMO, *La modernización del derecho de obligaciones*, Madrid, Thomson Civitas, 2007.
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando, “El sistema de responsabilidad contractual” en *ADC*, vol 44, N° 3, 1993.
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando, “Las nuevas bases de la responsabilidad contractual”, *ADC*, vol. 46 N° 4, 1993.
- VIDAL OLIVARES, ÁLVARO, *La protección del comprador*, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2006.