

Trabajo recibido el 30 de enero y aprobado el 31 de marzo del 2015

## Falta de conformidad jurídica y tutela del comprador

### LACK OF LEGAL COMPLIANCE AND PROTECTION BUYER

JUAN PABLO ABURTO\*

ÍÑIGO DE LA MAZA\*\*

#### RESUMEN

En el ámbito nacional –como probablemente sucede en el extranjero– existe una amplia variedad de casos relacionada con lo que, con cierta vaguedad, podemos denominar la situación jurídica de los bienes vendidos. Es decir, casos en los que la situación jurídica del bien frustra el interés del comprador protegido por el contrato. En este trabajo ofrecemos un primer intento de sistematización de este mosaico de casos. Para hacerlo nos servimos de dos conceptos clave del moderno derecho de las obligaciones: el “propósito práctico del contrato” y la “falta de conformidad”. Debidamente equipados con ellos intentamos responder a dos preguntas: ¿Qué constituye falta de conformidad jurídica? y ¿Qué consecuencias jurídicas se siguen de ella?

#### ABSTRACT

In Chile –as probably in everywhere– there is a wide array of cases related to what we can loosely call the legal situation of the goods sold. Cases where something related to some kind of defects in title that frustrate the interest of the buyer protected by the contract. In this article we offer a first attempt of systematization for this mosaic of cases in Chilean Law. In doing so we use two key concepts of modern law of obligations: the “practical proposal of contract” and “lack of conformity”. Properly equipped with these two concepts we try to answer two questions. First what do count as lack of legal conformity? And second what are the legal consequences of lack of conformity?

#### PALABRAS CLAVE

Compraventa, Incumplimiento, Propósito práctico del contrato,  
Falta de conformidad jurídica, Evicción

#### KEY WORDS

Sale, Breach of contract, Practical purpose, Lack of legal conformity, Defect in title

---

\* Abogado; Doctor en Derecho; Profesor Investigador Facultad de Derecho de la Universidad Diego Portales; Profesor de Derecho Civil; Dirección postal: República 112, Santiago de Chile. Correo electrónico: inigo.delamaza@udp.cl. Este artículo se enmarca en el Proyecto Fondecyt regular N° 1140130, Cumplimientos imperfectos: La protección del acreedor frente a los derechos de terceros y vicios jurídicos de la cosa.

\*\* Abogado; Magíster en Derecho Civil Patrimonial Universidad Diego Portales, Ayudante de Derecho Civil en la misma casa de estudios. Dirección postal: República 112, Santiago de Chile. Correo electrónico: juan.aburto@ips.gob.cl.

## Introducción

En general no se compra para pagar el precio, sino en procura de satisfacer un determinado propósito. El precio es lo que cuesta satisfacerlo. Por eso es que cualquier versión pragmáticamente plausible del contrato de compraventa debe incorporar de alguna manera el propósito que se procura satisfacer, en términos de que la prestación del vendedor únicamente se entiende cumplida cuando la cosa es adecuada o conforme para cumplir con ese propósito. No basta, entonces, la entrega.

La cosa puede resultar disconforme ya sea porque su materialidad no resulta apta para el propósito o bien porque su situación jurídica no lo permite o lo obstaculiza. Podemos, entonces, hablar de disconformidad material y de disconformidad jurídica.

En este trabajo proponemos una primera aproximación al tratamiento de la disconformidad jurídica al abrigo del Título XXIII del Libro IV del Código Civil.

Hemos dividido este trabajo en dos partes. En la primera (I) nuestro interés consiste en acumular ordenadamente ciertos materiales que pavimenten nuestra aproximación hacia la falta de conformidad jurídica en la compraventa que regula el Código Civil. De esta manera, comenzamos precisando dos nociones, en nuestra opinión, indispensables, la del propósito práctico del contrato y la de conformidad de la cosa vendida (1). En segundo lugar, nos ocupamos de examinar tanto el supuesto de hecho como las consecuencias jurídicas de la falta de conformidad jurídica en la Convención de las Naciones Unidas sobre contratos de compraventa internacional de mercaderías de 1980 (CISG) y en la *Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council Common European Sales Law (CESL)* (2). Este examen nos permitirá aproximarnos de mejor manera al tratamiento de la falta de conformidad jurídica en la compraventa regulada por el Código Civil.

En la segunda parte nos ocupa tratar la falta de conformidad jurídica en el Código Civil (II). Comenzamos estudiando la regulación de la venta de cosa ajena (1). A continuación, nos ocupa la situación de los derechos y pretensiones, comenzando por la evicción (2) y, en tercer lugar, otros supuestos de hecho que no caen bajo el dominio del saneamiento por evicción (3).

Como es habitual, ponemos fin al trabajo con unas conclusiones.

## I. Propósito práctico y conformidad jurídica

### 1. Propósito práctico y conformidad de la cosa vendida

#### a. El propósito práctico del contrato

Federico de Castro introdujo en la doctrina civil y en la práctica de los tribunales españoles una noción sencilla, pero extraordinariamente útil para

pensar la facticidad del contrato, su “propósito práctico”. Para presentarla convendrá comenzar por la noción de negocio jurídico que acuñó de Castro, en sus palabras, es:

...la declaración o acuerdo de voluntades, con los que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el Derecho estima digno de especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración de voluntad, sea complementada con otros hechos o actos.

Ese *resultado* al que alude la definición es lo que vamos a considerar como propósito práctico del contrato.

La segunda tarea consiste en considerar la utilidad de esta noción. Una vez más podemos acudir a Castro, para quien la principal utilidad de esta noción es que será el propósito práctico “el que valore el Derecho para dar eficacia al negocio y una determinada eficacia”.<sup>1</sup>

Podemos intentar ilustrar esta idea con un caso bien conocido resuelto por la Corte Suprema en una sentencia de 31 de octubre de 2012.<sup>2</sup> Se trata de la venta de 1.500 toneladas de rodillos de laminación en desuso. La compradora alega que esos rodillos se le ofrecieron con una determinada concentración de níquel de la cual, en los hechos, carecían. La vendedora alega que el objeto de la venta eran las 1500 toneladas de rodillos de laminación en desuso y que eso fue lo que se entregó. De una manera, quizás excesivamente formalista, podríamos decir que existió un cumplimiento, después de todo se entregaron las 1.500 toneladas individualizadas en el contrato. Sin embargo, lo entregado no era apto para conseguir el resultado cuya consecución garantizaba el contrato (la reventa de las 1.500 toneladas). La Corte Suprema entendió que este resultado se había incorporado al contrato y, por lo tanto, la eficacia del negocio determinaba que aquello que se había entregado fuera apto para conseguir ese resultado. Siendo las cosas de otra manera, no obstante la entrega, la vendedora había incumplido su prestación.

Una tercera cuestión que puede prestar interés es cómo se integra el propósito práctico al contrato. En el caso que acaba de ser expuesto la integración se produce a través de la designación expresa de una particular característica de la cosa (la concentración de níquel). En otros casos la integración puede ser mucho más explícita o mucho menos explícita.

En las obligaciones de dar, por ejemplo, la integración es mucho más explícita cuando se indica en el contrato qué usos se le pueden dar a la cosa. Ése, entonces, ha de ser el resultado que se está protegiendo a través del contrato. Un ejemplo realmente elocuente se encuentra en otro conocido caso, resuelto,

<sup>1</sup> DE CASTRO (1997), p. 34.

<sup>2</sup> Corte Suprema, Rol N° 3325-12, de 31 de octubre de 2012.

esta vez, por una sentencia de la Corte Suprema de 19 de mayo de 2008.<sup>3</sup> En los hechos se arrendó un predio, estableciéndose en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que el predio únicamente podía dedicarse a un campo de minigolf. Sin embargo, dicha utilización no era posible por diversas limitaciones urbanísticas que afectaban al predio. Una de las defensas de la arrendadora frente a la demanda de terminación del contrato incoada por la arrendadora consistió en señalar que había cumplido con las obligaciones que le exigía el contrato de arrendamiento. Había entregado la cosa designada en el contrato. Esta argumentación no persuadió al tribunal (la sentencia realmente importante, al menos en términos dogmáticos, es la de la Corte de Apelaciones<sup>4</sup>). Había entregado, es cierto, pero esa entrega no había resultado adecuada para alcanzar el resultado que las partes se propusieron alcanzar al contratar.

Como ha quedado dicho, la integración del propósito práctico al contrato puede, también ser mucho menos explícita. Siempre tratándose de las obligaciones de entrega, aún si las partes nada han dicho hay ciertas características que se suponen implícitas en la cosa, aunque las partes ni mencionen esas características, ni haya como deducirlas de sus negociaciones, ni mencionen el uso que pretende dársele a la cosa. Esta idea puede aclararse tomando prestada una cierta terminología de la disciplina de los vicios redhibitorios. Podemos decir que la cosa entregada no satisface el resultado proyectado por las partes si no sirve para su uso natural o sólo sirve imperfectamente en los términos del artículo 1858. De esta manera, aunque nada pueda desprenderse directamente de la intención de las partes, frecuentemente, resultará posible acceder al propósito práctico a través del tipo contractual o, incluso, de manera más amplia, a través de la disciplina de figuras como el error.<sup>5</sup>

## **b. La conformidad de la cosa vendida**

### *a. Conformidad material y conformidad jurídica*

Al considerar lo expuesto bajo el número anterior resulta sencillo advertir que no cualquier entrega es apta para satisfacer el propósito práctico del contrato. Desde luego no lo serán aquellas entregas que corresponden a un *aliud pro*

---

<sup>3</sup> Corte Suprema, Rol N° 1287-08, de 19 de mayo de 2008.

<sup>4</sup> Corte de Apelaciones, Rol N° 3073-03, de 29 de noviembre de 2007.

<sup>5</sup> Esta afirmación merece una explicación. Tal y como lo considera hoy en día la Corte Suprema, el error sustancial recae sobre cualidades esenciales en el sentido del inciso segundo del artículo 1454, para determinar cuáles características han de considerarse como esenciales aquellas que suelen entenderse incorporadas según las exigencias del tráfico jurídico (sobre esto puede consultarse la interesante sentencia de dicho tribunal: Corte Suprema, Rol N° 1908-10, de 19 de enero de 2010. Si esto resulta correcto, entonces, a falta de indicio sobre la voluntad de las partes, el propósito práctico puede desprenderse de las exigencias del tráfico jurídico.

*alio*<sup>6</sup>, es decir, aquellas en que se entrega una cosa diversa de aquella debida.<sup>7</sup> Pero, en general –al menos tratándose del *aliud pro alio* material– esto debería resultar suficientemente obvio como para desarrollarlo extensivamente.

Más desafiante resultan los casos en los que no se discute la identidad de la cosa entregada, sino que, como sucedía en los casos presentados en el número anterior, la cosa no era conforme a lo que exigía el contrato. Y esto lleva a la segunda noción que interesa desarrollar con alguna extensión en este trabajo: la conformidad de la cosa vendida.

La cosa entregada debe ser conforme al contrato. Esto parece suficientemente obvio, para hacerlo un poco menos podemos preguntarnos ahora ¿qué significa que la cosa sea conforme al contrato?

La respuesta es que no hay una sola respuesta; la expresión “conformidad” no tiene un solo uso, por lo mismo, convendrá considerar, aunque sea brevemente estos usos.

Como ha señalado Zamir, en el uso más abstracto la expresión “conformidad” se confunde con cumplimiento y “disconformidad” con incumplimiento”.<sup>8</sup> Sin embargo, el uso que suele dársele al limitar su ámbito al contrato de compraventa es notablemente más reducido. Tratándose de la compraventa, el lugar más obvio para comenzar la búsqueda es la CISG que parece haber popularizado el uso del concepto respecto del contrato de compraventa.

En su artículo 35-1 de la CISG dispone:

El vendedor deberá entregar mercaderías cuya cantidad, calidad y tipo correspondan a los estipulados en el contrato y que estén envasadas o embaladas en la forma fijada por el contrato.<sup>9</sup>

E, inmediatamente, el artículo 36 de la CISG indica que el vendedor será responsable de toda falta de conformidad.

Como puede apreciarse, en la CISG, el uso de la expresión “conformidad” se limita a cuestiones materiales de la cosa vendida, incluidos su envase o embalaje. En la misma línea encontramos ahora el artículo 2 de la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999,

<sup>6</sup> Corte Suprema, Rol N° 5320-03, de 27 de julio de 2005.

<sup>7</sup> Como uno de nosotros ha señalado en otro lugar, según la doctrina, el *aliud pro alio* puede asumir dos versiones. En primer lugar, se manifiesta cuando se entrega una cosa diversa en su identidad física a la prevista en el contrato. A esta primera versión puede denominarse “material”. La segunda manifestación tiene lugar cuando existe identidad física entre lo debido y lo entregado, sin embargo la cosa no resulta apta para cumplir con el propósito práctico del contrato, entendido como las concretas necesidades que determinaron al comprador a adquirirla. Véase: DE LA MAZA (2012 a), p. 639.

<sup>8</sup> ZAMIR (1991), p. 38.

<sup>9</sup> Sobre el tema puede consultarse MORALES (1997).

sobre Determinados Aspectos de la Venta y las Garantías de los Bienes de Consumo (Directiva) que, en lo que aquí interesa, dispone:

1. El vendedor estará obligado a entregar al consumidor un bien que sea conforme al contrato de compraventa.
2. Se presumirá que los bienes de consumo son conformes al contrato si:
  - a) se ajustan a la descripción realizada por el vendedor y poseen las cualidades del bien que el vendedor haya presentado al consumidor en forma de muestra o modelo;
  - b) son aptos para el uso especial requerido por el consumidor que éste haya puesto en conocimiento del vendedor en el momento de la celebración del contrato y éste haya admitido que el bien es apto para dicho uso;
  - c) son aptos para los usos a que ordinariamente se destinen bienes del mismo tipo;
  - d) presentan la calidad y las prestaciones habituales de un bien del mismo tipo que el consumidor puede fundadamente esperar, habida cuenta de la naturaleza del bien y, en su caso, de las declaraciones públicas sobre las características concretas de los bienes hechas por el vendedor, el productor o su representante, en particular en la publicidad o el etiquetado.<sup>10</sup>

En una tradición distinta, en el ámbito francés –y respecto del contrato de compraventa– la expresión “conformidad”, aunque algo conflictiva por su superposición con la disciplina de los vicios redhibitorios– se emplea para referirse a la adecuación de la cosa a las estipulaciones expresas realizadas por las partes en el contrato respecto de las cualidades de la cosa. Las divergencias, sin embargo, parecen limitarse a cuestiones materiales.<sup>11</sup>

Un primer uso, entonces, que se da a la expresión “conformidad” tratándose de la compraventa se refiere a la adecuación material de la cosa al contrato. Existe –siempre respecto de la compraventa– un segundo uso que, esta vez, podemos denominar “jurídico”.

Así, por ejemplo, en el CESL, hasta el momento el último de los instrumentos normativos a través de los cuales se ha intentado armonizar el derecho de la compraventa en el ámbito europeo, su artículo 102.1 dispone: “Los bienes y los contenidos digitales deberán estar libres de cualquier derecho o pretensión

---

<sup>10</sup> Una mirada a la Directiva en FENOY (1996); CASTILLA (2003).

<sup>11</sup> Ver HUET *et al.* (2012), pp. 213-219.

no manifiestamente infundada de terceros”. En el comentario de la norma se señala lo siguiente:

Art. 102 governs a particular kind of lack of conformity that results from the existence of third party rights and not obviously unfounded claims in regard to the goods or digital content.<sup>12</sup>

Esta “particular especie de falta de conformidad” también puede apreciarse en el artículo 41 de la CISG, que exige lo siguiente:

El vendedor deberá entregar las mercaderías libres de cualesquiera derechos o pretensiones de un tercero, a menos que el comprador convenga en aceptarlas sujetas a tales derechos o pretensiones. No obstante, si tales derechos o pretensiones se basan en la propiedad industrial u otros tipos de propiedad intelectual, la obligación del vendedor se regirá por el artículo 42.

El uso de la expresión “conformidad” comprensivo de la adecuación jurídica parece haber ganado cierta tracción entre la doctrina<sup>13</sup> y parece sensato que así sea por dos razones. La primera de ellas es que si lo que la conformidad busca es que la cosa entregada se adecue al propósito práctico del contrato, resulta suficientemente evidente que los únicos problemas que pueden suscitarse no son de adecuación material, sino, también, jurídica. Por otra parte, en general, el régimen de remedios de la falta de conformidad material y de la existencia de derechos y pretensiones de terceros es el mismo.<sup>14</sup>

Existe, entonces, un segundo uso de la expresión “conformidad” que no se limita a la situación material de la cosa vendida, sino que, más alineada con la idea de propósito práctico, designa la adecuación tanto material como jurídica de la cosa al fin protegido por el contrato.

### **c. Conformidad en el Código Civil, una mirada panorámica**

¿Qué sucede con la idea de conformidad en el Código Civil chileno, existe la exigencia de que las cosas entregadas se adecuen material y jurídicamente al contrato?

En un sentido al menos, la idea de conformidad no resulta del todo extraña al tratamiento que prodiga el Código Civil al contrato de compraventa. Es posible afirmar, sin demasiada cautela, que la prestación del vendedor no sólo le

---

<sup>12</sup> ZOLL (2012), p. 480.

<sup>13</sup> Ver, por ejemplo, VAQUER (2011), pp. 19-20.

<sup>14</sup> Así, por ejemplo, para el derecho alemán puede consultarse ZIMMERMANN (2008), p. 132, para la reciente modificación al derecho de obligaciones española puede consultarse VAQUER (2011), p. 20. El caso de la CISG es un poco más complicado, al respecto puede consultarse JANAL (2008), pp. 223-230.

exige entregar la cosa debida, sino también que esa cosa se adecue al resultado garantizado por el contrato.

La corrección de esta idea puede intentar probarse acudiendo, en principio, al artículo 1824 y las obligaciones que impone al vendedor: entrega y saneamiento. A continuación, resulta útil prestar atención al artículo 1837, cuyo tenor es el siguiente:

La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los efectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

En tercer lugar, puede considerarse la autorizada opinión de Alessandri Rodríguez, quien comenta lo siguiente:

Dos hechos pueden impedir que el comprador goce tranquila y pacíficamente de la cosa: las pretensiones que tenga un tercero sobre el dominio de toda o parte de la cosa vendida, y las pretensiones que ese mismo tercero pueda tener respecto de algún derecho real que debe ejercitarse sobre la cosa y que importe una limitación de su dominio. En ambos casos, el comprador es turbado en su dominio y posesión y privado de una parte de él. Por consiguiente, no goza de la cosa en forma convenida.

Pero puede ocurrir también que el comprador; sin ser turbado en su dominio o posesión, no saque de la cosa la utilidad que tuvo en vista al contratar o que le sirva para el objeto a que la destina. De ser así el vendedor tampoco ha cumplido con su obligación de entregar puesto que aquel, al pagar el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera tales cualidades y que le fuera útil y servicial. No teniéndolas, ha faltado el móvil del contrato, la causa determinante de su obligación, porque es casi seguro que no la habría comprado si al tiempo de la venta hubiera conocido sus vicios o defectos.

Es natural, entonces, que en uno y otro caso el comprador tenga un recurso o acción para exigir de vendedor el cumplimiento exacto de su obligación. Este recurso o acción es el saneamiento.<sup>15</sup>

Pues bien, en este sentido al menos, es posible afirmar que el Código Civil chileno exige que las cosas entregadas sean conformes tanto material como jurídicamente; en el sentido en que el vendedor debe garantizar una posesión pacífica y útil al comprador.

---

<sup>15</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 8.

## 2. Conformidad jurídica, supuestos de hecho y consecuencias jurídicas, una mirada a la CISG y a la CESL

La tutela del comprador frente a la falta de conformidad exige enfrentar dos tareas distintas. La primera de ellas consiste en determinar cuáles son las circunstancias que pueden calificarse como faltas de conformidad. La segunda, se refiere al examen de la tutela que prodiga el ordenamiento jurídico al comprador en estos casos.

En otros trabajos he intentado hacer ambas cosas respecto de la disconformidad material.<sup>16</sup> En éste, como quedó dicho en la introducción me ocupa intentarlo respecto de la disconformidad jurídica.

Se trata, entonces, al menos, de aproximarse a estas dos cuestiones: ¿qué circunstancias determinan la disconformidad jurídica? Y ¿cómo se tutela en estos casos la posición del comprador?

Ahora bien, aunque el Código Civil chileno se pueda leer en clave de disconformidad, lo cierto es que sus redactores no tuvieron a la vista una idea tan sistemática en mente cuando diseñaron la tutela del comprador. En realidad, ese diseño obedece más bien a la reunión de materiales de procedencia muy diversa y de tiempos muy distintos.<sup>17</sup> De manera tal que, probablemente, para aproximarse a las dos cuestiones que interesa examinar aquí en el Código Civil sea útil hacerlo en forma levemente oblicua, comenzando el examen por la CISG y el CESL cuya ordenación de estos temas es notablemente más sistemática que la del Código Civil. Aprovechados con este conocimiento podremos, luego, volver al Código Civil.

Comencemos con una correcta síntesis de Díez-Picazo que ilustra el estado de la cuestión sobre la CISG que, en general, se puede aplicar al CESL; luego se considerarán las cosas con algo más de detalle.

Señala este autor:

El sistema pendula sobre el dato cierto, de que el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad y transmitir una propiedad libre de derechos de terceros. El vendedor no cumple solo transmitiendo una propiedad libre de derechos de terceros, sino que también responde si existieren pretensiones de terceros. Por consiguiente, el hecho de que la propiedad no se transmita libre de tales derechos o de tales pretensiones, significa que el [vendedor] no ha cumplido su obligación y, por consiguiente, se pueden poner en marcha los remedios que en los casos de incumplimiento le conciernen. De este modo, el comprador tiene

<sup>16</sup> DE LA MAZA (2012a).

<sup>17</sup> Ver, aunque no exactamente respecto del Código Civil chileno –pero aún así aplicable a él– MORALES (2006), pp. 98-101.

expedita acción frente al vendedor por el hecho de no haber adquirido la cosa libre de los terceros sin necesidad de esperar una reclamación de estos, y tiene también acción cuando existen reclamaciones de terceros aunque estas sean infundadas.<sup>18</sup>

Ante todo, tanto la CISG como el CESL obligan al vendedor a transferir la propiedad de la cosa vendida. El artículo 30 de la CISG dispone que:

El vendedor deberá entregar las mercaderías, transmitir su propiedad y entregar cualesquiera documentos relacionados con ellas en las condiciones establecidas en el contrato y en la presente Convención.

Por su parte, el artículo 91 b) de la CESL:

El vendedor de bienes o el suministrador de contenidos digitales (en esta parte denominado «el vendedor») deberá:

(...)

b) transmitir la propiedad de los bienes, incluido el soporte material utilizado para suministrar los contenidos digitales

Por lo mismo, la venta de cosa ajena constituye una forma de incumplimiento. En efecto, si aquel derecho de propiedad del tercero persiste una vez que se entrega la cosa, no se requiere que aquél formule reclamación alguna, sea de carácter judicial o extrajudicial, para que nos encontremos frente a un incumplimiento; éste se ha producido por el solo hecho descrito.<sup>19</sup>

En segundo lugar, como ya ha quedado dicho, el artículo 41 de la CISG exige que el vendedor entregue las cosas “libres de cualesquiera derechos o pretensiones de un tercero”. Y el artículo 102-1 de la CESL exige que las cosas entregadas se encuentren “libres de cualquier derecho o pretensión no manifiestamente infundada de terceros”. Existen, entonces, casos de disconformidad jurídica –y, por lo tanto, de incumplimiento contractual– cada vez que existen derechos o pretensiones de terceros respecto de la cosa entregada.

Este par de normas presenta tres cuestiones que vale la pena considerar. La primera de ellas es qué ha de entenderse por “derechos y pretensiones de terceros”. La segunda consiste en determinar si resulta necesario que los terceros hagan valer esos derechos o pretensiones. En tercer lugar, resultará conveniente explicar la diferencia entre la CESL que exige que las pretensiones no sean “manifiestamente infundadas” y la CISG que nada dice al respecto.

---

<sup>18</sup> DIEZ-PICAZO (2010), p. 135.

<sup>19</sup> MULLIS (2007), p. 170.

Comenzando por la cuestión de qué ha de entenderse por “derechos y pretensiones”, la expresión “derechos” es deliberadamente amplia. Como señala Miquel respecto del artículo 41 de la CISG:

El vendedor debe entregar las mercaderías libres de cualesquiera derechos de terceros. Aquí se alude a derechos verdaderamente existentes en oposición a pretensiones que pueden ser fundadas o simplemente invocadas. La expresión «derechos» se entiende en el sentido más amplio, con tal de que sean susceptibles de afectar al comprador en el uso, posesión o disposición de las cosas. No importa la naturaleza del derecho con tal que sean susceptibles de afectar al comprador.<sup>20</sup>

Lo decisivo, como ha señalado Mullis respecto de la CISG, es si, por así decirlo, que la situación jurídica del bien impide que el vendedor pueda gozar pacíficamente de la cosa y utilizarla, revenderla o disponer de otra manera de la cosa.<sup>21</sup>

La situación jurídica de la cosa, entonces, puede verse afectada ya sea porque existen derechos reales (el dominio u otro –por ejemplo un usufructo) o personales de terceros sobre la cosa.<sup>22</sup> Se comprenden, además, derechos asociados a la propiedad industrial o intelectual, aunque estos se encuentran tratados en otros preceptos. Lo mismo puede predicarse de la CESL.

Por lo que respecta a cargas, limitaciones u obligaciones derivadas de derecho público, en el caso de la CISG, se ha señalado que algunas –en general aquellas que establecen titularidades distintas de la del comprador sobre la cosa caerían dentro del artículo 41, otras como las referentes a limitaciones derivadas de leyes de seguridad nacional, quedarían cubiertas por el artículo 35 de la CISG como supuestos de disconformidad material.<sup>23</sup> En la CESL, en cambio, no parece hacerse esa distinción, señalándose que las restricciones administrativas que recaen sobre las cosas deben ser tratadas como faltas de conformidad jurídica.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> MIQUEL (1997), p. 365.

<sup>21</sup> MULLIS (2007), p. 170.

<sup>22</sup> MIQUEL (1997), pp. 365-366, señala como ejemplos, garantías y privilegios de los acreedores, bajo algunas condiciones, reservas de dominio, derechos de retención, acciones revocatorias o paulianas, etc.

<sup>23</sup> SCHLECHTRIEM Y BUTLER (2009), p. 133. La discusión, sin embargo, parece un poco más compleja. MIQUEL (1997), p. 368, señala que hay quienes consideran que habría disconformidad jurídica únicamente cuando las limitaciones de derecho público involucran un derecho de privación de la cosa; otros han señalado que habría un defecto jurídico cuando la regulación de derecho público establezca una titularidad independiente para una persona distinta del comprador.

<sup>24</sup> ZOLL (2012), p. 482.

Con respecto a la expresión “pretensiones”, se ha señalado, a propósito de la CISG, que no es sólo que el vendedor debe transferir la propiedad de la cosa sin otros derechos de terceros, sino que, además, el comprador no debe quedar expuesto a reclamaciones posteriores de las cuales deba defenderse con los correspondientes gastos y molestias que esto le puede llegar a ocasionar.<sup>25</sup>

La segunda cuestión a la cual interesa prestar alguna atención es si resulta necesario que los terceros hagan valer estos derechos o pretensiones. Tratándose de la CISG, Miquel González señala que dichas pretensiones no deben necesariamente hacerse valer de manera judicial para que el vendedor sea responsable.<sup>26</sup> Lo mismo ha sostenido Zoll respecto de la CESL.<sup>27</sup> Sobre esto no parece existir mayor duda: no es necesario que el tercero accione contra el dueño para que se produzca el incumplimiento, basta que ese derecho o pretensión exista.

La tercera cuestión que había quedado planteada se refiere a si basta cualquier pretensión o la protección que se dispensa al comprador se limita a aquellas pretensiones que no se encuentran obviamente infundadas. A este respecto existe una diferencia, en principio al menos, importante entre la CISG y la CESL. La mayoría de los comentaristas de la CISG parecen estimar que no resulta relevante si el ejercicio de la pretensión sea fundado o no.<sup>28</sup> Explicando la justificación de lo anterior Miquel señala:

No es ni el grado de seriedad ni la previsibilidad de la pretensión lo que debe tomarse en cuenta, sino la perturbación que se ocasiona al comprador y que la pretensión tenga su raíz antes de la entrega.<sup>29</sup>

Tratándose de la CESL las cuestiones son distintas. El mismo artículo 102 exige que las pretensiones no sean obviamente infundadas. Una pretensión sería obviamente infundada cuando: *“the right of the third party cannot exist and the potential or even raised claim cannot be maintained according to every reasonable legal assesment”*.<sup>30</sup> Es probable que esa divergencia respecto de la CISG se explique porque, como se ha señalado respecto del artículo 102, lo relevante es que la pretensión establezca una situación de incertidumbre legal para el comprador, y eso es, precisamente, lo que se quiere evitar.<sup>31</sup> Desde

---

<sup>25</sup> MIQUEL (1997), pp. 370-371.

<sup>26</sup> MIQUEL (1997), pp. 358-359.

<sup>27</sup> ZOLL (2012), p. 482.

<sup>28</sup> Ver, por ejemplo, MIQUEL (1997), p. 371; MULLIS (2007), p. 172; SCHLECHTRIEM Y BUTLER (2009). Opiniones en contra pueden encontrarse recogidas brevemente en MIQUEL (1997), p. 371.

<sup>29</sup> MIQUEL (1997), p. 372.

<sup>30</sup> ZOLL (2012), p. 482.

<sup>31</sup> ZOLL (2012), p. 482.

luego, una pretensión totalmente implausible no genera el nivel de incertidumbre requerido. Existe, entonces, una diferencia, sin embargo, es probable que, en la práctica, su alcance sea más bien menor, porque lo cierto es que una pretensión totalmente implausible será considerada, al abrigo de la CISG, como un incumplimiento más bien irrelevante.<sup>32</sup>

Pues bien, al completar las tres cuestiones planteadas –qué entender por derecho y pretensión; la necesidad (o no) de hacerlos valer judicialmente; y su carácter fundado o infundado– se dispone de un conjunto de materiales respecto a los supuestos de disconformidad jurídica que contienen la CISG y la CESL. A continuación –y de manera igualmente panorámica– convendrá echar un vistazo muy breve a las consecuencias de la falta de conformidad jurídica.

Se trata de una cuestión –la de las consecuencias jurídicas– notablemente más sencilla de exponer que la del supuesto de hecho y la razón es que no existen remedios especiales frente a la falta de conformidad jurídica, ni en la CISG ni en la CESL. Ambos cuerpos normativos se caracterizan por disponer –con ciertos detalles– de una concepción unitaria de incumplimiento y un solo conjunto de remedios.<sup>33</sup> Para decirlo de otra manera, a diferencia de lo que –como se verá– sucede en el Código Civil chileno, frente a los casos de falta de conformidad jurídica no es necesario considerar si existió un supuesto que caiga dentro de la órbita del saneamiento o bien dentro del de la obligación de entrega. Lo que resulta necesario es determinar si se satisfacen los requisitos de los distintos remedios frente al incumplimiento<sup>34</sup>, es decir: la pretensión de cumplimiento si ésta es posible, la reducción del precio, al menos en el CESL<sup>35</sup>, la resolución del contrato, si el incumplimiento es esencial, y la indemnización de daños y perjuicios.

Pues bien, al considerar tanto la CISG como la CESL se aprende tanto respecto del supuesto de hecho de la falta de conformidad jurídica (derechos y pretensiones, sea que se hayan ejercido judicialmente o no) como respecto de las consecuencias jurídicas (es decir, el recurso a los remedios propios del incumplimiento contractual). Con estos materiales podemos ahora dirigir nuestra atención hacia el Código Civil chileno.

---

<sup>32</sup> Sobre la idea de incumplimiento esencial en la CISG puede consultarse CABANILLAS (1997), pp. 212-222.

<sup>33</sup> Sobre este tema puede consultarse, en general, VIDAL (2006).

<sup>34</sup> Ver JANAL (2008), pp. 223-230.

<sup>35</sup> Como señala MIQUEL (1997), p. 375, en la CISG, el artículo 50 que disciplina la reducción del precio, se refiere a falta de conformidad y, como ya ha quedado dicho, la expresión “conformidad” en la CISG parece limitarse a cuestiones materiales y no jurídicas. Ver mayor desarrollo de la discusión en JANSEN (2014), pp. 334-336.

## II. La conformidad jurídica en el Código Civil

### 1. El Código Civil. ¿Dónde buscar?

Como ya ha quedado dicho, el régimen de la conformidad como es tratada en la CISG o en la CESL, y el de los saneamientos aspiran a lo mismo: la adecuación material y jurídica de la cosa al contrato. Pero, conviene agregar ahora, no lo hacen de la misma manera.

Por lo que toca a la conformidad, tal y como es tratada en la CISG o en la CESL, nos encontramos frente a un supuesto de incumplimiento contractual que da derecho al comprador, según corresponda a un único régimen de remedios.

En cambio, en el Título XXIII del Código Civil chileno conviven dos regímenes de remedios. Al primero lo podemos denominar general y lo encontramos en los artículos 1826 y 1489.<sup>36</sup> Se trata de un régimen general pues recibe aplicación si no existe otro régimen más específico. Junto a él, existen otros tres regímenes específicos: el de la cabida, el de la evicción y el de los vicios redhibitorios.

Esta diferencia entre régimen general y regímenes específicos de remedios hemos de compaginarla con las dos obligaciones que impone el contrato de compraventa al vendedor, es decir entrega y saneamiento. Respecto del incumplimiento de la obligación de entrega diremos que, salvo que se presente un problema de cabida, se aplican los remedios generales. Respecto de la evicción y de los vicios redhibitorios, en cambio, existen regímenes específicos de tutela del comprador.

Esta diferencia es importante para examinar la situación de la conformidad jurídica en el derecho chileno ya sea respecto de su supuesto de hecho como de sus consecuencias jurídicas.

Tratándose de la CISG y del CESL, el lugar natural para explorar la situación de la conformidad jurídica eran los preceptos relativos a la obligación de transferir el dominio y los derechos y pretensiones de terceros. Tratándose del Código Civil, las cosas no deberían ser distintas, convendrá, entonces, comenzar dando una mirada a la regulación de la venta de cosa ajena y a la evicción. No se trata, por cierto, de realizar un examen monográfico de estas cuestiones, sino, más bien de considerarlas en procura de detectar el supuesto de hecho y las consecuencias jurídicas de la falta de conformidad jurídica en el derecho chileno.

---

<sup>36</sup> Ver DE LA MAZA (2012a), p. 637.

## 2. La venta de cosa ajena<sup>37</sup>

Ante todo, la pregunta es ésta ¿constituye la venta de cosa ajena un supuesto de disconformidad jurídica en el derecho chileno? O, para plantear las cosas de otra manera ¿incumple con sus obligaciones el vendedor que entrega una cosa ajena?

Para clarificar esta pregunta convendrá una aclaración preliminar. El incumplimiento aquí no tiene que ver con que el verdadero dueño demande al comprador –ese sería un caso de evicción– sino solamente con el hecho de que el comprador no se haya hecho dueño de la cosa por la entrega. Al plantear las cosas de esta manera, aparece con toda claridad que lo que debe determinarse es si el contrato de compraventa obliga al vendedor a transferir el dominio.

Muy probablemente la respuesta a esta pregunta aconseje alguna distinción. Como quedó dicho más arriba, el propósito práctico puede incorporarse al contrato de diversas maneras. Una de ellas es que las partes introduzcan pactos que indiquen al intérprete que dicho propósito quedará satisfecho únicamente si la cosa o su situación jurídica satisfacen algunos requisitos. De esta manera, todo indica que las partes pueden pactar la obligación de transferir el dominio y, de no ser así, existirá incumplimiento contractual por el solo hecho de no haber transferido el dominio con la entrega. Así parece haberse aceptado en Chile, tanto respecto de la posibilidad de introducir este pacto en el contrato de compraventa<sup>38</sup> como del hecho que la no transferencia del dominio permite acudir a los remedios generales propios del incumplimiento contractual.<sup>39</sup>

Una situación semejante a la anterior tiene lugar cuando cuando la cosa ha sido vendida como ajena, de manera que el vendedor ha asumido la obligación de procurar al comprador la propiedad y posesión. Señala Luzzato que, en este caso, si no se transfiere la propiedad existe incumplimiento por disponerlo el contrato de esta manera.<sup>40</sup> Por lo mismo, nuevamente, el comprador tiene acceso a los remedios generales.

En los casos anteriores no parece demasiado dudoso que existe una falta de conformidad jurídica. Hay otros en los que lo evidente es lo contrario, es decir que no existe dicha disconformidad. Así, por ejemplo cuando el vendedor no haya declarado que la cosa era ajena, pero el vendedor tiene conocimiento de

<sup>37</sup> En otro lugar uno de nosotros se ha referido con mucho mayor detalle a la venta de cosa ajena. Ver DE LA MAZA y TORRES (2015). Esta sección reposa, en parte importante en ese trabajo.

<sup>38</sup> ALESSANDRI (2003b), p. 573.

<sup>39</sup> ALESSANDRI (2003b), pp. 309-310.

<sup>40</sup> LUZZATTO (1953), pp. 175-178.

esta situación, pues todo indica que compró la cosa asumiendo el riesgo de la existencia de otro titular del dominio<sup>41</sup>.

La hipótesis que resulta más complicada es aquella en que el vendedor vende como propia una cosa ajena y el comprador ignora que la cosa es de otro y no existe un pacto expreso en el que, de alguna manera, el vendedor se obligue a transferir el dominio.

En esta última situación podemos replantear –modificándola ligeramente– la pregunta formulada más arriba, en los siguientes términos: ¿se obliga, naturalmente –es decir, a falta de pacto expreso–, el vendedor a transferir el dominio de la cosa vendida?

En el ámbito nacional, tanto la doctrina mayoritaria<sup>42</sup> como la opinión de la Corte Suprema<sup>43</sup> parece ser que, naturalmente al menos, esa obligación no

---

<sup>41</sup> En este sentido MIQUEL (2006), pp. 248-249, cita un caso que, aunque referido a derechos de terceros sobre la cosa distintos del dominio, resulta útil. Se trata de una sentencia del Tribunal Supremo español con fecha 15 de noviembre de 1993, en que la cosa se encontraba hipotecada. Esta situación era desconocida para la vendedora, pero la compradora la conocía. El Tribunal consideró que no había existido incumplimiento pues “la compradora ha asumido el riesgo inherente a la existencia y conocimiento del gravamen y, consiguientemente, la posibilidad de que la hipoteca fuera objeto de ejecución...”. En el ámbito nacional ALESSANDRI (2003b), p. 228 señala:

...si el vendedor ignora que la cosa es ajena, pero el comprador lo sabe y el dueño la reivindica de manos de éste, no puede exigir de aquel ninguna indemnización, pues el vendedor estaba de buena fe y él compró a sabiendas de lo que podía ocurrir.

<sup>42</sup> Ver, por ejemplo, ALESSANDRI (2003b), p. 659; BARROS (1932), pp. 121 y 132; MEZA (1995), p. 111; DÍEZ (1988), pp. 142-143; BARCIA (2007), pp. 75-76.

<sup>43</sup> Ver, por ejemplo, Corte Suprema, Rol N° 9480-09, de 26 de septiembre de 2011, en la que la Corte de Apelaciones establece con particular elocuencia su doctrina en los siguientes términos:

OCTAVO: (...) La premisa propuesta engarza con el contenido de la obligación del vendedor y específicamente apunta a la interrogante de si el vendedor, mediante la entrega, es obligado o no a hacer dueño de la cosa al comprador.

La respuesta doctrinaria es categórica: el vendedor está obligado a dar al comprador la posesión tranquila y pacífica de la cosa vendida, tanto legal como material, pero no a transferir el dominio.

Esta inferencia emana de la correlación del artículo 1824 y los artículos 1815 y 724, todos del Código Civil. El artículo 1815 dispone que pueden venderse las cosas ajenas. Si estuviera obligado a proporcionar el dominio de la cosa al comprador, podría vender únicamente aquellas sobre las cuales tuviera un derecho de propiedad, ya que no puede transferir el dominio el que no lo tiene. [...]

Practicada ésta, su obligación de entregar se entiende debidamente cumplida y el comprador no puede pedir la resolución del contrato, aunque posteriormente sea privado de la cosa, sin perjuicio de su posibilidad, en este último evento, de ejercitar la acción de evicción, como ya se indicó.

Lo resume magistralmente POTHIER, quien señala: “el vendedor no se obliga por el contrato a transferir la propiedad de la cosa que vende, si no es su propietario. Sólo se obliga a poner al comprador en posesión de la cosa y a defenderlo contra todos los que posteriormente quisieran quitársela o pretender sobre ella algún derecho.

“Por esto es que si alguno me ha vendido de buena fe una heredad que no le pertenecía, pero que me ha puesto en posesión de la misma, aunque yo descubra después que no era su dueño, no tengo ninguna acción en su contra, en tanto no sea turbado por otra persona” (Pothier, citado por ALESSANDRI (2003b), pp. 661-662).

existe. Por lo mismo, en esos casos no existiría disconformidad jurídica, salvo que, como Díez-Picazo, se estime que, en algunos supuestos, el principio general de buena fe incorpora al contrato de compraventa la obligación de transferir el dominio.<sup>44</sup>

Pues bien, en una apretada síntesis, puede afirmarse que la venta de cosa ajena no necesariamente configura un caso de incumplimiento contractual; o, para decirlo de otra manera, que el solo hecho de la existencia de un derecho de dominio de terceros sobre la cosa vendida no necesariamente configura un supuesto de hecho de una falta de conformidad jurídica. Lo será cuando las partes hayan pactado la transferencia del dominio o, si se acepta la función integradora de la buena fe a este respecto, cuando este principio general del derecho, a falta de pacto expreso, así lo exija.

### 3. Derechos y pretensiones

Resultará útil comenzar advirtiendo que el lugar en el que intuitivamente ha de comenzar a buscarse la situación de la conformidad jurídica respecto de derechos y pretensiones de terceros es la evicción. Recordemos las palabras de Alessandri Rodríguez:

Pero puede ocurrir también que el comprador; sin ser turbado en su dominio o posesión, no saque de la cosa la utilidad que tuvo en vista al contratar o que le sirva para el objeto a que la destina. De ser así el vendedor tampoco ha cumplido con su obligación de entregar puesto que aquel, al pagar el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera tales cualidades y que le fuera útil y servicial. No teniéndolas, ha faltado el móvil del contrato, la causa determinante de su obligación, porque es casi seguro que no la habría comprado si al tiempo de la venta hubiera conocido sus vicios o defectos.

---

<sup>44</sup> Según Díez-PICAZO (2010), pp. 58-59.

No existe base, en nuestro Derecho positivo, para entender que en todo contrato de compraventa se produzca una obligación de transmitir la propiedad por imperio de la buena fe contractual. Sin embargo, de ello no se puede deducir que, por lo menos en algunos casos, la buena fe no imponga esa obligación. La cuestión es entonces determinar en qué casos puede inducirse que existe, como consecuencia de la buena fe, la obligación de transmitir la propiedad. A nuestro juicio, es posible encontrar por lo menos dos supuestos. Si no se olvida que la buena fe se encuentra muy relacionada con la confianza que las declaraciones de voluntad y los comportamientos concluyentes suscitan, habrá que entender que el vendedor tiene, por buena fe, obligación de transmitir la propiedad, si le constaba o debía constarle, que el comprador había actuado sobre la base de la confianza en adquirir el dominio. Creemos que existe también obligación contractual de transferir la propiedad en todos aquellos supuestos en que al vendedor le conste, o deba constarle, que las finalidades económicas pretendidas por el comprador solo pueden conseguirse convirtiéndose en propietario de la cosa comprada.

Es natural, entonces, que en uno y otro caso el comprador tenga un recurso o acción para exigir de vendedor el cumplimiento exacto de su obligación. Este recurso o acción es el saneamiento.<sup>45</sup>

Sin embargo, al visitar las normas que configuran la fisonomía de la evicción se descubre con rapidez que la búsqueda no termina allí. Por una razón evidente: la disciplina de la evicción exige que el tercero haya ejercido judicialmente una acción en contra del comprador.<sup>46</sup> Por lo mismo, para tratar los derechos y pretensiones, hemos dividido entre aquellos casos que caen dentro del ámbito de la evicción y aquellos que no. Al interior de cada una de las categorías divididas consideramos dos cuestiones: el supuesto de hecho y las consecuencias jurídicas.

### a. La evicción

Parece adecuado comenzar con alguna palabra sobre qué uso vamos a dar aquí a la expresión “evicción”.<sup>47</sup> Aparentemente, en términos etimológicos, la expresión proviene de *vincere*, ser vencido en juicio.<sup>48</sup> Esta noción emparenta la evicción con la pérdida –total o parcial– de la cosa comprada por sentencia judicial. Sin embargo, cuando empleemos la expresión evicción en estas páginas no nos vamos a referir exclusivamente a la privación de la cosa y las indemnizaciones y restituciones a que puede dar lugar, sino más bien, al régimen de tutela del comprador (el saneamiento) que se activa cuando, según las disposiciones del párrafo 7º del Título XXIII del Libro IV del Código Civil, se perturba el dominio y la posesión pacífica del comprador y que incluye la defensa del comprador y las eventuales indemnizaciones y restituciones.<sup>49</sup> En este sentido, nuestra comprensión de la evicción sigue la de Díez-Picazo quien la considera

---

<sup>45</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 8.

<sup>46</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 51 y pp. 57-59.

<sup>47</sup> Los usos son variados, como señala POTHIER (1841), pp. 47-48.

“En el foro se da este nombre no solo á la sentencia que ordena la dimisión, sino también la demanda por la cual se solicita. En ese sentido se dice que el vendedor está obligado á defender y asegurar al comprador de toda clase de evicciones relativas á la cosa vendida, que quiere decir que está obligado á defenderle de todas las instancias, ya sea de reivindicación, ya hipotecarias, ya de otras cualesquiera en que se intente que deje vacua y expedita la posesión de la cosa comprada: y quiere además decir que en caso de no cumplir el vendedor con esto, deberá sanear ó indemnizar al comprador de todos los daños y perjuicios”.

<sup>48</sup> DURÁN (2002), p. 42.

<sup>49</sup> Sobre esto, aunque en el derecho español puede consultarse RODRÍGUEZ (1990), pp. 95-103. Para el ámbito nacional ALESSANDRI (2003c), pp. 14-17.

como "...un régimen particular de responsabilidad contractual, que se anuda al incumplimiento o defectuoso cumplimiento de la obligación del vendedor".<sup>50</sup>

## i. Los supuestos de hecho de la evicción

¿Qué circunstancias, entonces, activan la tutela del saneamiento por evicción? Para responder a esta pregunta podemos comenzar prestando atención a la doctrina y continuar por las decisiones de los tribunales superiores de justicia.

### • La doctrina

La doctrina ha considerado que la evicción es de aplicación general en el derecho de contratos<sup>51</sup>, sin embargo, nos limitaremos a la compraventa, por lo mismo, convendrá comenzar prestando atención a la autorizada opinión de Alessandri Rodríguez. Sugiere este autor distinguir según se trate de un caso de evicción total o parcial; si es evicción total, este autor distingue los siguientes supuestos<sup>52</sup>:

1º cuando la cosa vendida era ajena y su dueño se presenta reivindicándola;

<sup>50</sup> Díez-PICAZO (2010), p. 120.

<sup>51</sup> A propósito de la aplicación del saneamiento de la evicción en otros negocios o actos jurídicos, véase: ANABALON (1946), p. 154, que sostiene que: "El saneamiento por evicción no es una creación, como puede imaginarse a primera vista, que se aplica únicamente en el contrato de compraventa (art. 1837) y comprendido en éste el de permutación (Art. 1900), sino que abarca las adquisiciones onerosas en general, siempre que haya un adquirente a quien un tercero pretende privar del todo o parte de la cosa que recibiera, en razón de una causa anterior al título de la tradición. Tanto es así que en nuestro Código Civil existen disposiciones que extienden aquella obligación a otras instituciones jurídicas, como ser: las adjudicaciones particionales (Art. 1345); el contrato de arrendamiento en el caso de arrendarse una cosa ajena (Art. 1916) y la sociedad, en cuanto a los aportes de los socios (Art. 2085). La transacción, en cuanto es traslativa de dominio, siempre; o, si se quiere, en los casos que lo sea, en conformidad a la distinción doctrinaria que se contiene en el inciso final del artículo 703 del Código Civil, dará lugar a la citación de evicción, es decir, cada vez que se transija sobre cosas de dominio cierto. De un modo excepcional, en determinadas adquisiciones a título gratuito procede aquella acción, y son ellas: las donaciones remuneratorias (Art. 1435) y las donaciones con causa onerosa en los casos particulares del artículo 1423 del mismo Código". En el mismo sentido: COSTA Y PEÑA (1990), pp. 112-155. Los autores, en concreto, aluden al contrato de Sociedad (art. 2085), a propósito de los aportes en propiedad o usufructo; la Donación (art. 1423), en particular las donaciones con causa onerosa; la Partición (art. 1345) en caso de que un comunero se haya adjudicado la cosa común y luego sea privado de ella por un tercero; la Dación en Pago, en el supuesto de que el acreedor sufra evicción de la cosa recibida en pago; la Permuta por aplicación de las reglas de la Compraventa; y la Hipoteca, que si bien el autor reconoce que no se encuentra plenamente configurada, sostiene que es posible encontrar en su reglamentación, ciertos rasgos de ella. Tratándose del contrato de arrendamiento, el artículo 1916 inciso 2º establece que en el caso de arrendamiento de cosa ajena, el arrendatario de buena fe, tendrá acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción.

<sup>52</sup> ALESSANDRI (2003c), pp. 50-51.

2º cuando la cosa vendida está gravada con una hipoteca que el comprador no conoció o que, conociendo, debió sanear el vendedor y por no pagarla, el acreedor hipotecario lo desposee de ella;

3º Cuando la cosa comprada está afecta a un pacto de retroventa y, en general, a una condición resolutoria, como si el vendedor debe una parte del precio y su antecesor, por su falta de pago, pide la resolución de la venta a consecuencia de la cual reivindica la cosa del segundo comprador quien, por lo tanto, será privado de ella por sentencia judicial y por causa anterior a la venta.

Continúa el autor señalando que:

En todos los demás casos hay evicción parcial y son:

1º Cuando parte de la cosa vendida era ajena y su propietario la reivindica (...)

2º Cuando un tercero pretende sobre la cosa un derecho de usufructo, uso, habitación, hipoteca, censo o servidumbre que viene a disminuir el derecho del comprador (...)

3º Cuando el comprador es privado por un tercero de una servidumbre activa o de un derecho de aguas que creyó incorporado al predio comprado y comprendido en la venta (...)

4º Cuando el comprador se ve obligado a pagar una deuda que pesa sobre el predio vendido para no ser molestado en su posesión y dominio tales como réditos, censos, hipotecas, etc.

5º Cuando un tercero reclama sobre la cosa el cumplimiento de un contrato de arrendamiento celebrado con el vendedor.<sup>53</sup>

Pues bien, según la opinión de Alessandri Rodríguez, hay espacio para acudir al régimen del saneamiento frente a casos de venta de cosa ajena, cuando existen otros derechos reales diversos del dominio que graven la cosa vendida, cuando existen derechos personales de terceros que puedan terminar lesionando la situación jurídica del comprador. Como se ve –y como sucedía en la CISG y en la CESL– los supuestos de hecho de la evicción resultan ser bastante variados. De hecho, siguiendo la opinión de Pothier, Alessandri Rodríguez, extiende el saneamiento de la evicción a supuestos en los que la privación no recae exactamente sobre la cosa o parte de ella, sino sobre su

---

<sup>53</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 51.

valor o parte de su valor; la cita a Pothier empleada por el autor, que ilustra bien el punto es la siguiente:

Se llama evicción no sólo la sentencia que condena a abandonar una cosa lisa y llanamente, sino la que condena a pagar o a obligarse a alguna cosa. Por esta razón, si el comprador de un predio, condenado a virtud de una acción hipotecaria, paga la hipoteca para evitar el abandono de aquél, que vale tanto o más que el crédito del demandante, ha sufrido evicción sobre la cosa, puesto que no puede conservarla sino dando dinero, por cuya razón el vendedor lo debe sanear, reembolsando lo que ha pagado.<sup>54</sup>

### • Los tribunales superiores de justicia

Antes de entrar en supuestos específicos que es posible deslindar de las decisiones de los tribunales, convendrá decir alguna palabra respecto de la amplitud con que estos han considerado la procedencia del saneamiento por evicción. En este sentido, podemos comenzar prestando atención al tipo de contratos al que se aplica. Sobre el particular, una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, de 27 de enero de 1987<sup>55</sup> señala lo siguiente:

(...) la citación de evicción procede sólo tratándose de contratos onerosos y por excepción en los contratos gratuitos cuando expresamente se ha pactado el saneamiento o cuando el legislador lo ha previsto, como es el caso de la donación (...)

De esta manera, la Corte parece implicar, como se ha entendido por la doctrina que la evicción opera, en general, en los contratos de carácter oneroso.<sup>56</sup>

A continuación, situándonos ahora en el contrato de compraventa, los tribunales se han pronunciado sobre la procedencia de la evicción según el tipo de cosa vendida. Una vez más, resulta extremadamente amplia. En este sentido, en la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 18 de agosto de 1981 se lee lo siguiente:

(...) la evicción da derecho al saneamiento tanto cuando recae sobre muebles o inmuebles, como cuando tiene por objeto cosas incorporales, pues que los artículos 1837 y 1838 del Código Civil, hablan de cosa vendida sin distinción. El vendedor está obligado a sanear la evicción

<sup>54</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 52.

<sup>55</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 27 de enero de 1987.

<sup>56</sup> ANABALÓN (1946), p. 154.

cualquiera sea la naturaleza o el procedimiento a que se sujete el juicio en que se dicte la sentencia en que se produce.<sup>57</sup>

Como puede verse, la sentencia resulta útil en un segundo sentido referido a la amplitud de la procedencia de la evicción, pues se refiere al tipo de procedimiento o juicio a través del cual el tercero se dirige en contra del comprador. La misma idea se reitera en una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 23 de abril de 1980, en los siguientes términos:

Que esta reconocida amplitud del instituto en estudio, encuentra su razón de ser en la lógica jurídica. Si la evicción es el desposeimiento de la cosa adquirida por sentencia judicial, basada en causa anterior al título que permitió la tradición, es evidente que toda demanda intentada en contra del adquirente, en que el objeto pedido si se acoge lo priva de cosa de su dominio, constituye evicción. Si, por otra parte, la evicción así descrita tiene por base el derecho de saneamiento que naturalmente asiste al adquirente en contra de su tradente, y, por último, si aquél (adquirente), para tener derecho a que éste (tradente) lo sanee es imprescindible que lo haya citado al juicio, resulta incuestionable que la citación de evicción puede tener lugar en todo asunto en el que, de ser acogida la demanda que lo puso en marcha, termine con la privación, desposeimiento o desmembramiento material de la cosa adquirida por el demandado, de aquel cuyo advenimiento al juicio solicita.<sup>58</sup>

Advertido, entonces, lo anterior, conviene prestar atención a algunos de los supuestos de hecho específicos que es posible encontrar en las decisiones de los tribunales superiores.

Tratándose de derechos reales, el más obvio ha de ser el dominio y, por lo tanto, el ejercicio de la acción reivindicatoria. Una rápida mirada a las sentencias de los tribunales superiores muestra un frecuente empleo del régimen de la evicción frente al ejercicio de la acción reivindicatoria<sup>59</sup>.

Otra acción a través de la cual se ha procurado tutelar el dominio, y frente a la cual los compradores se han servido del régimen de la evicción, es la propia del comodato precario. En este sentido conviene prestar alguna atención a la sentencia de la Corte Suprema de 29 de abril de 1950<sup>60</sup>. En el presente caso, una persona ocupa un predio por la entrega de aquél que le realizó el aparente

<sup>57</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 18 de agosto de 1981.

<sup>58</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 23 de abril de 1980.

<sup>59</sup> En ese sentido, por ejemplo, puede consultarse: Corte Suprema, Rol N° 13553-13, de 22 de octubre de 2014; Corte de Apelaciones de Valparaíso, Rol N° 2349-13, de 20 de junio de 2014; Corte Suprema, Rol N° 2917-13, de 13 de mayo de 2014; Corte Suprema, Rol N° 3882-97, de 7 de noviembre de 1998.

<sup>60</sup> Corte Suprema, no registra rol, de 29 de abril de 1950.

dueño, a través de un título de comodato precario. Quien dice ser dueño de tal inmueble intenta la restitución a través de la acción de comodato precario. La demandada, antes de contestar a demanda en la audiencia respectiva, pide que se cite de evicción a sus vendedoras –una comunidad– pues desconoce el dominio de la actora. La Corte Suprema, dando aplicación general al saneamiento de la evicción establece que:

tampoco se puede sostener que este juicio especial de la citación de evicción no proceda legalmente en el comodato precario, puesto que al respecto no existe razón alguna en la legislación civil que induzca a pensar en ese sentido (...) la citación de evicción se aplica a toda clase de juicios, siempre que para ello concurren todos los elementos jurídicos que se han referido y porque además este procedimiento de amparo que la ley ha otorgado al comprador que es objeto de un ataque de parte de un tercero, ha sido puesto, en nuestra estructura procesal, entre los juicios especiales (...)

Respecto de otros derechos reales, diversos del dominio, es posible considerar el caso de la hipoteca. Así, por ejemplo, Alessandri Rodríguez menciona una antigua sentencia de la Corte de Apelaciones de 1888 en la que, respecto de la evicción se lee:

Que la existencia de una hipoteca o censo inscrito gravando la cosa comprada puede traer y trae, en efecto, la privación del todo o parte de esa misma cosa, puesto que el acreedor en uso de su derecho puede hacer vender, con intervención de la justicia y para pagarse, la propiedad afecta a su crédito.<sup>61</sup>

Mucho más recientemente, aunque *obiter dicta*, la Corte de Apelaciones de la Serena<sup>62</sup>, parece haberlo entendido de la misma manera tratándose de una hipoteca recaída sobre unas pertenencias mineras; objeto de un contrato de compraventa en cuya cláusula tercera se estipuló que la entrega se hace libre de gravámenes o limitaciones al dominio, mientras que en la cláusula cuarta del mismo, se establece que la entrega material se hace en el acto a entera satisfacción del comprador y con conocimiento material y jurídico. La parte compradora demandó la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, reclamando que la vendedora no cumplió con su obligación de entrega en los términos que reza el contrato, por cuanto la cosa se encontraba afectada por una hipoteca, debiendo además, efectuar ciertos pagos al acreedor

<sup>61</sup> ALESSANDRI (2003C), p. 51.

<sup>62</sup> Corte de Apelaciones de La Serena, Rol N° 612-13, de 20 de mayo de 2014.

hipotecario con el fin de explotar el yacimiento. En el considerando cuarto de dicha sentencia, que niega lugar a la acción deducida, se lee:

No hay evicción puesto que el comprador no ha sido privado de la cosa por sentencia judicial. Tampoco hay vicios redhibitorios, ya que la hipoteca de que se trata estaba inscrita regularmente con más de 7 años de antelación a la venta, de modo que tal situación con la debida formalidad por vía de publicidad pudo y debió ser conocida por el comprador si hubiese desplegado un mínimo de diligencia. Es más, si, con todo, fuese efectivo el desconocimiento que alega el comprador demandado, aquel se debería a una negligencia grave de su parte que no resulta excusable desde el punto de vista jurídico, tal como el propio legislador se encarga de establecer en el artículo 1858 regla 3ª del Código Civil.

Lo que aquí importa de esta sentencia es simplemente el hecho de que, en principio, la evicción ampara al comprador cuando se trata de hipotecas.

Siempre tratándose de los derechos reales, podemos considerar un caso de prenda. Se trata de una sentencia de 09 de enero de 2002 de la Corte de Apelaciones de Concepción que confirma la del tribunal de instancia de fecha 09 de mayo de 2000<sup>63</sup>. Los hechos corresponden a la venta de un taxibús que, a la fecha del contrato, se encontraba prendado a favor de un tercero. Cinco meses después de la venta el vehículo fue retirado de circulación por una orden judicial pues el demandado (el vendedor) no había cumplido con sus obligaciones contraídas al adquirir el vehículo. El comprador demandó la resolución del contrato, alegando incumplimiento de la obligación de entrega pues, en su opinión, la entrega debía realizarse sin limitaciones al dominio. El tribunal de instancia y la Corte de Apelaciones de Concepción consideraron que no había existido incumplimiento de la obligación de entrega pues ésta limitaba su alcance al traspaso legal y material de la cosa. “El vendedor –señala el tribunal– no se obliga a dar la propiedad al comprador, sino a constituirlo en poseedor”. Y añade:

Otra cosa y muy distinta a la infracción de la obligación de entrega lo constituye el hecho que el actor se haya visto turbado en la posesión pacífica y tranquila del vehículo por vías de derecho, el embargo y retiro de que habla en su demanda toda vez que esto cae en el campo de la obligación de saneamiento y específicamente de la evicción.

En la misma demanda (fs. 22) se reconoce que el taxibús estuvo seis meses en poder del demandante y, en razón de ello, malamente puede

<sup>63</sup> Corte de Apelaciones de Concepción, de 9 de enero de 2002 y Tribunal de letras, de 9 de mayo de 2000.

discurrirse acerca de la vulneración de la obligación de entrega, pues todos los tópicos de argumentación enderezados para tales efectos en el escrito de demanda redundan en el fondo en una supuesta infracción a la obligación de saneamiento que evidentemente, es ajena a la fundamentación de la acción resolutoria intentada.

A continuación prestamos atención a las acciones posesorias. Tratándose de ellas, nos encontramos con una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago<sup>64</sup>, relativa a una querrela de restitución, en la que la parte demandada promovió un incidente sobre citación de evicción. La Corte, junto con señalar que la acción para pedir el saneamiento de la evicción no sólo procede en el juicio ordinario sino que en cualquiera, ratificando lo que venimos diciendo en torno a su amplio ámbito de aplicación, establece que el objeto de la evicción es “amparar al comprador no sólo en el dominio, sino que también en la posesión”.

El examen de las sentencias de los tribunales superiores de justicia muestra que también se ha recurrido al régimen de la evicción en aquellos casos en que la cosa comprada se encuentra afecta a cargas y limitaciones administrativas. De esta manera, la sentencia de 31 de diciembre de 1982 de la Corte de Apelaciones de Santiago<sup>65</sup>, se pronuncia sobre un caso en el que el dueño de un inmueble interpuso un reclamo de ilegalidad en contra de la I. Municipalidad de Las Condes, con ocasión de la dictación de un decreto alcaldicio que ordenó la demolición de un cierre exterior del inmueble, por cuanto se verificó una disconformidad con el respectivo plano de loteo. En el trámite de las gestiones indicadas, el reclamante solicitó que se cite de evicción a la Sociedad Financiera Latinoamericana de Desarrollo S.A., de quien adquirió la propiedad. Sobre la petición, la Corte establece en el Considerando 5º:

“Que resulta obvio que al dictarse un decreto por parte de la Ilustre Municipalidad de Las Condes que ordena la demolición dentro del plazo de 30 días de un cierre exterior de la propiedad del reclamante, está afectando el dominio y la posesión de parte de su propiedad, por cuanto su superficie está expuesta a ser reducida, y en tal caso el afectado se encuentra en el legítimo derecho de citar a su vendedor a fin de que lo asista en su defensa, en los términos y bajo los apercibimientos que establece la ley”.<sup>66</sup>

<sup>64</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 31 de agosto de 1949.

<sup>65</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 31 de diciembre de 1982.

<sup>66</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 31 de diciembre de 1982, Considerando 5º.

Y agrega:

Que no obsta a lo anterior la circunstancia de tratarse de un procedimiento especial de reclamo de ilegalidad de un decreto alcaldicio. Lo importante es tener en cuenta que la sola dictación del decreto en referencia, y su notificación para que sea cumplido dentro de cierto plazo que se ha fijado, constituye una pretensión cierta de amenaza de la posesión de parte del predio, suficiente para que el afectado haga uso de sus derechos en relación a su tradente (...).<sup>67</sup>

Ante todo, nos encontramos ante una entrega justificada en un contrato de compraventa, por lo que en ese sentido, la sentencia no presenta gran novedad. Lo relevante para nosotros, es que la Corte entiende –hasta el punto de considerarlo obvio– que la dictación de un acto administrativo, como lo es un decreto alcaldicio, puede provocar la privación de la posesión de parte del inmueble, lo cual constituye un fundamento suficiente para recurrir a las normas sobre evicción. Por lo tanto –aunque resulte excesivo en razón de la falta de evidencia– podemos entender que si el tercero que reclama derechos o pretensiones corresponde a un ente público, y en el ejercicio de su potestad pública, dicta un acto administrativo que pudiere provocar el despojo o pérdida de la cosa, el adquirente puede recurrir a la disciplina de la evicción. Para ello, la causa que motive el acto administrativo debe ser anterior al momento de la adquisición de la cosa<sup>68</sup>, pues en caso contrario no se cumpliría con el artículo 1839, al tratarse de una evicción con causa posterior a la venta.

Pues bien, consultada la opinión de la doctrina y los tribunales todo parece indicar que el supuesto de hecho del saneamiento de la evicción resulta ser extremadamente amplio y que la clave para determinarlo consiste en prestar atención a si el derecho o pretensión del tercero lesiona de alguna manera relevante el dominio y posesión pacífica que el vendedor asegura al comprador.

## ii. Las consecuencias jurídicas de la evicción

Como hemos dicho más arriba, a diferencia de la CISG y de la CESL, en el Título XXIII del Libro IV del Código Civil se dispone un régimen general y un régimen especial de remedios, en este caso, el saneamiento de la evicción. Parte de lo que hace especial ese régimen de remedios es que la forma en que dispone la tutela del comprador es diversa a la de los artículos 1826 y 1489.

Ahora bien, en este trabajo no nos interesa demasiado examinar la especial fisonomía del régimen de tutela de la evicción ya sea respecto de la defensa

---

<sup>67</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 31 de diciembre de 1982, Considerando 6°.

<sup>68</sup> RODRÍGUEZ (1990), p. 199.

en juicio o de las indemnizaciones y restituciones que origina la pérdida de la cosa por sentencia judicial. Queremos, en cambio, presentar un problema de concurrencia y es el siguiente: ¿qué sucede, por ejemplo, si el vendedor es notificado de una acción reivindicatoria por un tercero cuyos derechos eran anteriores al contrato de venta? Desde luego, puede acudir a la tutela que la prodiga el régimen de saneamiento de la evicción. Esto no parece ofrecer mayor duda. Sin embargo ¿puede, alternativamente, acudir al régimen general de remedios de los artículos 1489 y 1826? Esta es una pregunta que no parece haber llamado especialmente la atención de la doctrina nacional, por lo mismo nos ha parecido útil considerarla, prestando atención tanto a la opinión de los autores como a la de los tribunales superiores de justicia.

Sobre el particular, Alessandri Rodríguez es de la opinión de que el comprador no puede pedir la resolución del contrato debiendo asilarse en el régimen del saneamiento de la evicción, por cuanto el legislador señaló una acción especial, derogando con ello el artículo 1489<sup>69</sup>. Corrobora esta idea, a juicio del autor, que la ley mencionó expresamente la posibilidad de pedir la resolución en caso de falta de entrega de la cosa y de pago del precio, lo que no dispuso para el caso de ser evicto el comprador<sup>70</sup>. Aún más, señala que los efectos del saneamiento son los mismos de la resolución –restitución del precio e indemnización de perjuicios– y que la acción de saneamiento es más beneficiosa<sup>71</sup>.

Si bien el autor se pronuncia acerca de la incompatibilidad de ambas acciones, señala que hay *sólo un caso en el que el comprador puede pedir la resolución de la venta por inejecución de la obligación de saneamiento*; que acaece cuando el vendedor en el contrato expresamente se ha obligado a entregar la cosa exenta de todo gravamen o derecho ajeno, y producida la entrega lo declarado no es efectivo<sup>72</sup>.

Una opinión semejante parece encontrarse en otros autores como Díez Duarte<sup>73</sup> y Anabalón<sup>74</sup>, quienes han sostenido que procede la acción de saneamiento de la evicción en desmedro del régimen general de remedios, en virtud del artículo 1852 inciso final<sup>75</sup>, que excepcionalmente da derecho a interponer

---

<sup>69</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 29.

<sup>70</sup> ALESSANDRI (2003b), p. 29.

<sup>71</sup> ALESSANDRI (2003b), p. 29.

<sup>72</sup> ALESSANDRI (2003b), p. 30.

<sup>73</sup> Díez (2009), p. 253.

<sup>74</sup> ANABALÓN (1946), pp. 79-80.

<sup>75</sup> El artículo 1852 inciso final establece que: “Si la evicción no recae sobre toda la cosa vendida, y la parte evicta es tal, que sea de presumir que no se habría comprado la cosa sin ella, habrá derecho a pedir la rescisión de la venta”, el término “rescisión”, desde luego, es entendido como resolución.

la acción resolutoria en caso de evicción parcial, toda vez que la parte evicta sea de tal importancia, que permita presumir al juez que no habría celebrado el contrato sin ella.

Por otra parte, en la doctrina española, Durán Rivacoba, ha sostenido que la normativa de la evicción en el derecho español –muy similar a la de nuestro CC– resulta suficientemente operativa por sí sola, y por ende no requiere apoyo de las reglas generales del incumplimiento contractual. Si bien el autor reconoce que ambos conjuntos de normas tienen ciertas similitudes, basa su negativa en que ambos operan en diferentes planos. Considera que la obligación del vendedor en la compraventa se ve satisfecha con la entrega en los términos del artículo 1445 del CC español, cuyo contenido es similar a nuestro artículo 1793. Por ello, el vendedor cumplirá con su obligación al constatarse el título y el modo de adquirir dentro del negocio jurídico; pero las posteriores responsabilidades que le generen la obligación de saneamiento, pertenecen a la esfera de la evicción y no a la esfera del incumplimiento. Dicha distinción de planos de acción a juicio del autor, impide que el acreedor afectado pueda resguardar sus intereses a través del régimen general de remedios en el supuesto planteado y, más aún, tampoco sería conveniente para él, pues la evicción tiende a resarcir el daño de manera objetiva mientras que el incumplimiento desde la óptica de la culpa<sup>76</sup>.

Por lo que toca a la opinión de los tribunales superiores de justicia, una reciente sentencia de la Corte Suprema de 19 de enero de 2015<sup>77</sup> parece alinearse con las opiniones expuestas. El comprador de un predio, deudor de un saldo del precio intenta una excepción de contrato no cumplido contra el cobro de ese saldo señalando que no puede considerarse que la vendedora haya cumplido con sus obligaciones por el solo hecho de inscribir la propiedad. En este caso, añade el comprador, ha sido demandado por una causa anterior a la venta e impedido de la explotación de los bosques existentes en el predio. El razonamiento del Tribunal es extenso, pero, aún así convendrá transcribirlo para su adecuada comprensión.

DECIMOCUARTO: Que, la excepción de incumplimiento la hace valer la actora en la existencia de una medida precautoria decretada en un juicio de dominio iniciado por un tercero antes de trabarse la presente litis, que impide el disfrute de las facultades de uso, goce y disposición de lo vendido, por causa anterior a la venta, no bastando la inscripción de lo vendido para cumplir con sus obligación, sino que también está

<sup>76</sup> DURÁN (2002), pp. 49-56. Pueden consultarse, además, aunque esta vez respecto del derecho argentino las opiniones de WAYAR (1989).

<sup>77</sup> Corte Suprema, Rol N° 10758-2014, de 19 de enero de 2015.

obligado al saneamiento y a amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida;

DECIMOQUINTO: Que el contrato de compraventa es por su naturaleza bilateral e impone a las partes contratantes obligaciones recíprocas que deben cumplir, en la forma y condiciones estipuladas, para estar en situación de ejercer las acciones que les confiere la ley. Según el artículo 1824 del Código Civil, las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y al saneamiento de la cosa vendida. La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido en el lugar y el tiempo estipulado (artículos 1871 y 1872 C.C.). La obligación de entregar del vendedor, tratándose de bienes raíces, se satisface cuando se verifica la inscripción de la escritura pública y cuando el comprador entra en posesión material del inmueble vendido. El artículo 1837 dispone que “La obligación de saneamiento comprende dos objetos; amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los efectos ocultos de ésta, llamada vicios redhibitorios”.

En lo que interesa al recurso, la jurisprudencia ha señalado: I. Uno de los objetos de la obligación de saneamiento es el amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida. Y este objeto se traduce en dos obligaciones diversas: a) amparar al comprador en la posesión de la cosa vendida, o lo que es lo mismo, defender en los juicios que se entablen relativos a la cosa haciendo cesar toda turbación o embarazo, y b) obligación de pago de la evicción, esto es, la obligación en dinero que debe satisfacerse, una vez pronunciada la sentencia judicial que priva al comprador de todo o parte de la cosa vendida. II. El amparo que el vendedor debe prestar al comprador de la cosa vendida se traduce en pagar las indemnizaciones que, con arreglo a la ley, corresponde al comprador en caso de que por la evicción declarada por sentencia judicial sea privado del todo o parte de la cosa vendida.

La obligación del vendedor de defender y amparar al comprador es patrimonial (Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas. Año 1970, t.VII, p. 251);

DECIMOSEXTO: Que los jueces del grado sostuvieron que el demandado “no puede alegar como excepción la del contrato no cumplido por las actoras, por haberse efectuado la tradición de dicha cesión de derechos y cuota de dominio, con la entrega de la cosa vendida e inscrita a nombre de la demandada Sociedad Forestal Matraquin Limitada” (considerando 20º sentencia de primera instancia).

Concluyendo que “la vendedora cumplió cabalmente con sus obligaciones emanadas del contrato celebrado con la demandada de autos, por el contrario, ésta ha permanecido en mora de su obligación contractual de pago del saldo de precio, sin que pueda excusarse del cumplimiento de tal obligación en la existencia de un juicio reivindicatorio seguido en su contra por Forestal Mininco S.A.”. Por consiguiente, se encuentra probado en autos que el vendedor cumplió con el primero de los presupuestos establecidos en el artículo 1824 del Código Civil, a saber: la obligación de entregar del vendedor, mediante la inscripción de la escritura pública en el Registro de Propiedad del correspondiente Conservador y la posesión material del inmueble vendido.

DECIMOSÉPTIMO: Que, relación al segundo de los presupuestos establecido en el referido artículo 1824, estos es, el saneamiento de la cosa vendida, los jueces del grado igualmente han hecho una aplicación correcta del artículo 1552 del Código Civil al rechazar la excepción en él contemplada, por ser inconciliable con los fundamentos expuestos por el demandado, ya que de prosperar la acción reivindicatoria iniciada en su contra con posterioridad al perfeccionamiento del contrato aún en tramitación, los artículos 1837, 1845, 1847, 1848, 1849, 1850 y 1851, imponen la obligación al vendedor de defender al comprador y, si no se le cumple tiene la de indemnizarle los perjuicios; pero no lo privan de otros derechos suyos, en este caso, a obtener el pago íntegro y oportuno del precio de la compraventa.

¿Qué es lo que, en nuestra opinión, entiende la Corte? La respuesta es que considera que en este caso no procede un remedio general por incumplimiento –la excepción de contrato no cumplido pues no existe incumplimiento de la obligación de entrega, que sería aquel que permite el recurso a los remedios generales, sino que un supuesto de evicción que debe ser canalizado según su propia disciplina<sup>78</sup>.

Pues bien ¿qué puede concluirse respecto de la pregunta formulada sobre las consecuencias jurídicas en aquellos casos en que nos encontramos con supuestos de hecho susceptibles de canalizarse a través del régimen de la evicción? La respuesta, en nuestra opinión, es que tanto la doctrina como los tribunales superiores de justicia han entendido que el régimen especial de la evicción desplaza al de los remedios generales, por lo mismo, el comprador debe canalizar sus pretensiones a través del régimen de la evicción. Siguiendo el artículo 13 del Código Civil el problema de concurrencia se soluciona con un desplazamiento de la ley general a favor de la especial.

---

<sup>78</sup> En el mismo sentido ver: Corte Suprema, Rol N° 299-12, de 4 de junio de 2012.

b. Falta de conformidad jurídica en casos en los que no procede la evicción Como hemos dicho más arriba, el lugar más intuitivo para la búsqueda de los supuestos de falta de conformidad en lo relativo a derechos y pretensiones de terceros es el régimen de la evicción. Sin embargo, la búsqueda no termina allí. El estudio de la CISG y la CESL enseña que estos derechos y pretensiones que configuran falta de conformidad jurídica pueden existir sin que se haya intentado una acción judicial en contra del comprador ¿Qué sucede en el ámbito nacional, particularmente en la actividad de los tribunales superiores de justicia?

Una vez más, sin pretensiones exhaustivas, nuestra búsqueda de sentencias arroja algunos casos que conviene considerar.

En primer lugar, consideraremos la situación de los derechos reales y gravámenes, distinguiendo según se aplique o no el artículo 1872. A continuación, prestaremos atención a casos de falta de registro tratándose de vehículos motorizados.

### **i. Derechos reales y/o gravámenes en que se puede aplicar el artículo 1872<sup>79</sup>**

El tenor del precepto es el siguiente:

El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario.

Con todo, si el comprador fuere turbado en la posesión de la cosa o probare que existe contra ella una acción real de que el vendedor no le haya dado noticia antes de perfeccionarse el contrato, podrá depositar el precio con autoridad de la justicia, y durará el depósito hasta que el vendedor haga cesar la turbación o afiance las resultas del juicio.

Nuestro interés sobre él se encuentra depositado en el inciso segundo que establece un medio de tutela para el comprador diverso de la disciplina de la evicción. Se trata de lo que puede denominarse "*exceptio imminenti evictionis*". Alessandri Rodríguez señala que el campo operativo del inciso segundo queda determinado por dos situaciones diversas.<sup>80</sup> La primera de ellas tiene lugar cuando se ha turbado al comprador en la posesión de la cosa, la segunda cuando el comprador acredita que existe una acción real en contra de la cosa. En opinión de Alessandri, la primera situación exige que se haya entablado un juicio contra del vendedor pretendiendo derechos sobre la cosa vendida o sobre su posesión.<sup>81</sup> En la segunda situación, en cambio, basta que exista un derecho

<sup>79</sup> Uno de nosotros se ha detenido con mayor morosidad sobre esto en DE LA MAZA y TORRES (2015), por lo mismo, esta sección constituye una adaptación de lo dicho allí.

<sup>80</sup> ALESSANDRI (2003c), pp. 295-306.

<sup>81</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 297.

real del cual surja la acción y que no haya sido informado al comprador, sin necesidad de que dicha acción haya sido ejercida por el titular.<sup>82</sup> El supuesto de hecho de la falta de conformidad jurídica en la segunda situación quedaría configurado por la existencia de un derecho real, no sería necesario el ejercicio de una acción judicial.

Los tribunales superiores de justicia parecen haberlo entendido también de esta manera. Así, por ejemplo, se ha utilizado la facultad de depositar el precio del artículo 1872 tratándose de prohibiciones de enajenar<sup>83</sup> y sobre todo, de hipotecas.<sup>84</sup> Respecto de estas últimas, existen un par de sentencias que nos muestran, con total claridad, que el depósito al cual alude el artículo 1872 puede hacerse antes de que el comprador sea notificado de una acción en su contra.<sup>85</sup>

¿Qué sucede, ahora, con las consecuencias jurídicas de esta falta de conformidad jurídica? La respuesta, en opinión de Alessandri Rodríguez es que, únicamente, autorizaría al vendedor a depositar el precio con la autoridad de la justicia, no puede, entonces, retenerlo ni resolver el contrato por incumplimiento.<sup>86</sup> No obstante esta autorizada opinión, en ocasiones, los tribunales superiores de justicia parecen haber considerado que el artículo 1872 sería una manifestación circunscrita a la compraventa de la excepción de contrato no cumplido, establecida, según la comprensión de nuestros tribunales, en el artículo 1552.<sup>87</sup> Así, por ejemplo, en una sentencia de la Corte Suprema de 28 de mayo de 2014<sup>88</sup> encontramos la siguiente opinión al respecto:

Que, rebasando su supeditación a las situaciones vinculadas con la mora, puede sostenerse –y así lo ha entendido la jurisprudencia y la mayor parte de la doctrina– que el artículo 1552 recién transcrito consagra en nuestro ordenamiento la excepción de inejecución asimismo conocida como “exceptio non adimpleti contractus”; a cuyos efectos también alude el mismo Código, a propósito de los contratos de compraventa y permuta, en sus artículos 1826 inciso 3º, 1872 y 1980.<sup>89</sup>

---

<sup>82</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 302.

<sup>83</sup> Corte Suprema, no registra rol, de 26 de diciembre de 1907.

<sup>84</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, no registra rol, de 18 de mayo de 1904.

<sup>85</sup> Ver Corte Suprema, no registra rol, de 6 de septiembre de 1926 y Corte Suprema, no registra rol, de 24 de marzo de 1926.

<sup>86</sup> ALESSANDRI (2003c), p. 306. Ver, sin embargo, pp. 309-310, respecto del pacto de transferencia sin derecho de terceros.

<sup>87</sup> Para una mirada crítica al respecto puede consultarse MEJÍAZ (2013), pp. 389-412.

<sup>88</sup> Corte Suprema, Rol N° 1859-13, de 18 de marzo de 2014.

<sup>89</sup> En el mismo sentido: Corte Suprema, Rol N° 951-13, de 18 de marzo de 2014 y Corte Suprema, Rol N° 9540-09, de 26 de julio de 2011.

## ii. Derechos reales y/o gravámenes en que no recibe aplicación el artículo 1872

Nos interesa considerar brevemente cuatro sentencias. Los hechos de la primera sentencia, de la Corte de Apelaciones de Valdivia, de 16 de noviembre de 2009<sup>90</sup>, se configuran por la venta de un predio. El predio se vendió: “ad corpus en el estado en que se encuentra lo vendido y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo y juicio pendiente”. Según consta en el propio contrato, el comprador recibió materialmente el inmueble a su entera satisfacción. Sin embargo, a comienzos del año 2001, el comprador comenzó a observar cómo las noticias sobre la existencia de terceros que alegaban derechos sobre el predio adquirido, se transformaban en actos. Estas alegaciones, de diversa naturaleza, en algunos casos, se tornaron en vías de hecho, ocupándose por terceros distintos sectores del predio, y en otros, se derivó en diversas acciones judiciales, situaciones que en su conjunto, llevaron al demandante a alegar una disconformidad en la entrega, solicitando la indemnización de daños por incumplimiento de obligaciones contractuales. La Corte de Apelaciones de Valdivia consideró que no existía incumplimiento de la obligación de entrega, en los siguientes términos:

desde una perspectiva estrictamente jurídica, es parecer de esta Corte que la hipótesis sub lite no puede configurar per se un incumplimiento contractual que pueda dar origen directamente a una indemnización de perjuicios. Las razones para arribar a esa conclusión son las siguientes: A) La doctrina y la jurisprudencia de los Tribunales tienen largamente establecido que no incumple con su obligación de entregar el vendedor que entrega física y jurídicamente la cosa, pero no hace dueño al comprador, en razón de que no era dueño del bien de que se trataba. Tal aseveración se funda lógicamente en la plena validez de la venta de cosa ajena, declarada formal y explícitamente por el artículo 1815 del Código Civil, y en la existencia de la obligación de garantía, que comprende la obligación de saneamiento de la evicción, dentro de las obligaciones naturales del contrato de compraventa.

Y añade, más adelante:

Que, entonces, si jurídicamente no constituye incumplimiento contractual (de la obligación de entregar en la compraventa) el hecho de que todo el objeto del contrato (la totalidad del predio, en la especie) resulte ser de dominio ajeno, entonces, a fortiori, menos puede serlo la

<sup>90</sup> Corte de Apelaciones de Valdivia, Rol N° 339-09, de 16 de noviembre de 2009.

circunstancia de que una sección menor del mismo sea objeto de disputa dominical, como ocurre en la especie.

Finalmente, en lo que interesa más directamente a este trabajo, señala:

En consecuencia, el vendedor no incumple cuando no hace dueño al comprador, porque su obligación no era hacerlo dueño; su obligación es proporcionarle una posesión pacífica y útil, y para ello se consagran en específico mecanismos de la citación de evicción y las determinadas acciones redhibitoria y quanti-minoris, que concretan la responsabilidad del vendedor, estableciendo las obligaciones de defensa judicial para el caso de amenaza judicial de pérdida total o parcial de la cosa y de indemnización subsidiaria para el caso de concretarse ese riesgo; la posibilidad de rescindir y la obligación de indemnizar cuando los vicios ocultos son tales que afectan gravemente la funcionalidad del bien; y la obligación de rebajar el precio en caso contrario (...) Que la situación sub lite, en que el comprador ha sufrido turbaciones y quizá (aunque no se haya probado) una evicción parcial del predio adquirido, está expresamente prevista como materia de citación de evicción, en los artículos 1852, 1853 y 1854 del Código Civil (...) En otros términos, resulta palmario que el legislador sujeta la indemnización de los perjuicios, también en caso de evicción parcial, al hecho de no haberse cumplido con la natural obligación de saneamiento que incumbe a todo vendedor, obligación para cuya procedencia concreta es menester, de modo indispensable, que se lo cite legalmente. Desde luego, si se pensara que existe conflicto normativo entre el contenido de estas normas y las generales sobre indemnización de daños contractuales (y a juicio de esta Corte, no lo hay, se trata simplemente de una especificación legislativa respecto de la necesidad de constituir en mora respecto de la obligación de defensa) tendrán aplicación preferente las primeras, simplemente en aplicación del principio de especialidad: *Lex specialis derogat legi generali*.

Los hechos de la segunda sentencia, de la Corte de Apelaciones de Concepción, de 1 de diciembre de 1993<sup>91</sup> son los siguientes. Se trata de la venta de un departamento. En la cláusula cuarta del contrato las partes establecieron que la venta se hacía en el estado que se encuentra actualmente el departamento, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición y embargo, con todo lo edificado y planteado. Sin perjuicio del contenido de dicha cláusula, con posterioridad a la entrega material del inmueble, la compradora constató que el predio se encontraba gravado por una hipoteca a favor del Banco del Estado de Chile, junto a una prohibición

<sup>91</sup> Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N° 1171-92, de 1 de diciembre de 1993.

de gravar, enajenar y arrendar, a favor del mismo Banco. La compradora alegó una disconformidad en la entrega, por cuanto ésta se había pactado libre de derechos de terceros, por lo que dedujo acción de cumplimiento, cuya petición concreta consistía en obligar a la vendedora a alzar el gravamen y prohibición en el plazo que se indica y, en caso contrario, se embarguen bienes para lograr el alzamiento. Dedujo además la acción de indemnización de perjuicios. No obstante la acción deducida es rechazada<sup>92</sup>, la Corte entendió lo siguiente:

si la cosa vendida está con cargas o si existen derechos o aún si la cosa es ajena, la obligación de saneamiento se hace efectiva desde que el tercero reclame su derecho, en tanto que mientras ello no suceda, si el comprador advierte la existencia de tales derechos, aunque no reclamados por su titular, puede prevalecerse de las acciones a que da lugar el cumplimiento de la obligación de entregar<sup>93</sup>.

Una tercera sentencia, de la Corte de Apelaciones de la Serena<sup>94</sup>, nos presenta los siguientes hechos. Se trata de la venta de unas pertenencias mineras, en la cláusula tercera del contrato se estipuló que la entrega se hacía libre de gravámenes o limitaciones al dominio, mientras que en la cláusula cuarta del mismo, y a entera satisfacción del comprador y con conocimiento material y jurídico. La parte compradora demandó la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, alegando que la vendedora no cumplió con su obligación de entrega en los términos que reza el contrato, por cuanto habría una disconformidad jurídica, precisamente, que la cosa se encontraba afectada por una hipoteca en favor de ENAMI. La Corte, en el considerando cuarto de la sentencia, razona que:

cabe apuntar que la sentencia apelada señala que no ha resultado probado que existiese un deber u obligación específico de entregar la cosa sin el gravamen de hipoteca, con independencia de las declaraciones que las partes puedan hacer en el contrato, puesto que ellas son únicamente declaraciones y no el establecimiento de una obligación. Y nótese que junto con declarar que la transferencia del bien vendido se hace libre de gravámenes o limitaciones al dominio en la cláusula tercera del contrato, al mismo tiempo en la cláusula cuarta del propio contrato se indica y declara que la entrega material se hace en el acto a entera satisfacción del comprador, y con conocimiento del estado jurídico y material del bien vendido, de modo que esta segunda declara-

<sup>92</sup> El rechazo de la acción se fundó en que en este caso, el cumplimiento en especie no era posible de la forma en que se planteaba, con lo cual, por cierto, concordamos.

<sup>93</sup> Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N° 1171-92, de 1 de diciembre de 1993.

<sup>94</sup> Corte de Apelaciones de La Serena, Rol N° 612-13, de 20 de mayo de 2014.

ción viene a contrarrestar a la primera, y la única forma de armonizarla sería concluir que la primera no excluía la existencia de la hipoteca, la cual en todo caso el comprador –como se declara en el propio contrato de compraventa– conocía, en tanto recibió a su entera satisfacción el bien vendido, y conociendo el estado jurídico del mismo. Pero, aun si no existiese este expreso reconocimiento de recibir el bien a entera satisfacción y con pleno conocimiento de su estado material y jurídico, el comprador pudo y debió tomar conocimiento de la existencia de la hipoteca a favor de Enami con el despliegue de una diligencia mínima destinada a examinar los títulos correspondientes, más aun cuando la hipoteca como consta a fojas 258 está debidamente inscrita y singulariza exactamente las pertenencias mineras que la soportan (...)

Una cuarta sentencia, de la Corte de Apelaciones de Antofagasta confirmada por la Corte de Suprema, de 22 de septiembre de 2009<sup>95</sup> trata de la venta de un tractor camión. En el contrato se declaró que al vehículo se encontraba libre de prendas y prohibiciones, y que esa declaración era causal determinante de la celebración del contrato. Sin embargo, existía una prenda y una prohibición de enajenar. La compradora ejerció la acción resolutoria por incumplimiento de la obligación de entrega en los términos que reza el contrato, en atención a la disconformidad jurídica de la cosa vendida. La Corte de Apelaciones de Antofagasta consideró incumplida dicha obligación por la presencia de la prohibición de enajenar señalando que:

es de cargo del banco, cumplir con la obligación final de poner los antecedentes necesarios para lograr la inscripción del vehículo, a nombre del cliente. No basta en este sentido con haberse hecho la tradición material, conforme con el Código Civil, si esa tradición no logra darle la presunción de dominio al accipiens<sup>96</sup>.

Expuestas las cuatro sentencias las cosas no resultan demasiado claras. Ante todo, podemos comenzar con las semejanzas. En las cuatro decisiones existen derechos reales de terceros y en ninguno de los casos, aparentemente, el tercero los ha hecho valer judicialmente. En todos los casos, además, existen pactos de transferir sin derechos de terceros.

En principio, en esa situación, nosotros nos sentiríamos tentados de afirmar que, existiendo un pacto de entrega libre de derechos y pretensiones de terceros, la existencia de estos configura un incumplimiento de la obligación de entrega que autoriza acudir a los remedios generales del incumplimiento. Así

---

<sup>95</sup> Corte Suprema, Rol N° 14243-13, de 2 de septiembre de 2014.

<sup>96</sup> Corte Suprema, Rol N° 14243-13, de 2 de septiembre de 2014, Considerando 7°.

lo entiende la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción de 1993 y la de Antofagasta, confirmada por la Suprema en 2009. Sin embargo, no lo entienden de esa manera las sentencias de la Corte de Apelaciones de Valdivia de 2009 y de la Corte de Apelaciones de La Serena de 2014. En la primera de ellas parece señalarse que frente a los derechos y pretensiones de terceros, la única tutela a la que puede acudir el comprador es la de la evicción. En el caso de la Corte de Apelaciones de La Serena, en cambio, lo que el Tribunal considera es que el demandante no podía ignorar la existencia de la hipoteca. Cuestión que, conviene advertirlo, también señala en otro lugar la sentencia de la Corte de Valdivia.

En nuestra opinión, el argumento de la Corte de Valdivia es incorrecto, como uno de nosotros ha sostenido, no existe inconveniente para que las partes modelen la obligación de entrega incorporando una entrega libre de derechos y pretensiones de terceros.<sup>97</sup> Resulta mucho más interesante el argumento de que el comprador no puede ignorar la existencia de los derechos reales y da lugar a una pregunta extremadamente interesante ¿puede alegarse la ignorancia de derechos reales que constan en registros públicos? O, más ampliamente, para cubrir el caso resuelto por la Corte de Valdivia ¿qué nivel de diligencia debemos exigir al comprador para informarse de la situación jurídica de la cosa que está comprando? Se trata, sin embargo, de una pregunta que excede las pretensiones de este trabajo.

Nuestra conclusión de las sentencias examinadas es que, en el ámbito nacional, no resulta completamente evidente que, aún con un pacto de entrega libre de derechos y pretensiones de terceros, la existencia de estos configure un supuesto de disconformidad jurídica que autorice un remedio distinto de los propios de la disciplina de la evicción. Y éste es un punto particularmente importante, porque, si como nosotros creemos el supuesto de la evicción es particularmente amplio, en cada caso no es claro si hay que esperar la demanda del tercero para que el comprador disponga de algún tipo de tutela frente al derecho o pretensión del tercero.

### **iii. Falta de registro**

Nos interesa mostrar ahora un problema que alude a la situación jurídica de la cosa vendida pero que no entra en el dominio del saneamiento de la evicción pues no existen derechos de terceros ni cargas o gravámenes que afecten al comprador. Se trata de ventas de vehículos motorizados en las cuales el vendedor no inscribe el vehículo a nombre del comprador.

---

<sup>97</sup> DE LA MAZA (2012b).

El caso es interesante por, al menos, dos razones. La primera de ellas es que, como ha quedado dicho no queda cubierto por la obligación de saneamiento, sin embargo, como se verá, afecta a la situación jurídica de la cosa. En segundo lugar, porque ha sido fallado en múltiples ocasiones por los tribunales superiores de justicia y, en algunos casos se ha considerado que existe incumplimiento contractual y, en otros no. En las primeras dos sentencias los tribunales estiman que existió incumplimiento o, si se quiere, falta de conformidad jurídica. En las dos posteriores se estima lo contrario. En ese orden las examinamos.

- **Existe incumplimiento**

Para comenzar a explorar los casos de falta de registro, conviene detenernos en una sentencia de la Corte Suprema de 2 de septiembre de 2014<sup>98</sup>, cuyos hechos son los siguientes. Las partes celebraron un contrato de arrendamiento con opción de compra, también conocido como leasing, sobre un vehículo grúa horquilla, que como corresponde según el contrato de que se trata, permite al comprador (en rigor arrendatario), adquirir el dominio del bien luego de pagar la última cuota. El problema surgió, porque el vehículo no pudo inscribirse desde el principio a nombre del Banco, pues el Registro Civil rechazó la inscripción, exigiendo nuevos antecedentes que nunca fueron aportados. Cuando el demandante exigió al Banco la inscripción a su nombre, éste se negó argumentando que ya había hecho la tradición del bien por medio de su entrega material, y que por lo mismo la falta de inscripción no era de su responsabilidad.

En consideración a los hechos descritos, la compradora ejerció una acción de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual.

A partir de los hechos descritos, la Corte Suprema entiende, correctamente en nuestra opinión, que la cuestión planteada consiste:

“en saber si el hecho de que el banco demandado se haya desentendido de su deber de aportar los antecedentes documentales necesarios para inscribir el vehículo, constituye un incumplimiento contractual (...)”<sup>99</sup>.

La Corte Suprema, reconoce que conforme al artículo 33 de la Ley N° 18.290<sup>100</sup> (en adelante “Ley de Tránsito”) en relación con el artículo 684 del Código Civil, la tradición de un vehículo no se obtiene a partir de la inscripción en el registro respectivo, sin embargo, debe tenerse presente el artículo 35 de la misma Ley, que establece entre las distintas funciones que cumple

---

<sup>98</sup> Corte Suprema, Rol N° 14243-13, de 2 de septiembre de 2014.

<sup>99</sup> Corte Suprema, Rol N° 14243-13, de 2 de septiembre de 2014, considerando séptimo.

<sup>100</sup> El artículo 33 de la Ley de Tránsito establece que: “La constitución del dominio, su transmisión, transferencia y los gravámenes sobre vehículos motorizados se sujetarán a las normas que el derecho común establece para los bienes muebles”. Véase, Ley N° 18.290, de 1984.

dicha inscripción, la presunción de dominio que opera en favor de la persona a cuyo nombre aparezca el vehículo. Sobre ello, el máximo tribunal señaló en el considerando 7º que:

Esta Corte estima que, no obstante ser claro que la inscripción no traspasa el dominio del vehículo, sin embargo, ella le permite gozar a su titular de la presunción de dominio que establece el artículo 38 antes citado. Se trata de una peculiaridad del régimen de los vehículos motorizados que no pueden desatenderse, en un contrato de leasing como el de autos, porque el usuario del crédito, con todo derecho, tiene la expectativa que, al término del contrato, efectivamente obtendrá la inscripción a su nombre del bien, para gozar del beneficio jurídico que ya se ha indicado. Por lo mismo, es de cargo del banco, cumplir con la obligación final de poner los antecedentes necesarios para lograr la inscripción del vehículo, a nombre del cliente. No basta en este sentido con haberse hecho la tradición material, conforme con el Código Civil, si esa tradición no logra darle la presunción de dominio al accipiens, por faltarle la inscripción.

Adicionalmente, la Corte Suprema, echando mano al criterio de la buena fe objetiva –a propósito de que el recurrente de casación señaló como infringido el artículo 1546 CC– entiende que no cabe duda que en el caso se ha incumplido el contrato, pues si bien se realizó la tradición, la inscripción es necesaria para “lograr el beneficio jurídico cabal de dicha tradición”, y que, precisamente, la obtención de la inscripción en favor del comprador, emana de la naturaleza de la obligación.

La segunda sentencia que consideraremos, de 7 de octubre de 2010<sup>101</sup>, corresponde a la Corte de Apelaciones de Santiago. Los hechos son los siguientes. Las partes celebraron un contrato de compraventa de carácter consensual sobre un vehículo, que no obstante su falta de escrituración, fue acreditado por medio de una declaración jurada emanada del demandado, y en aplicación del principio de prueba por escrito, que opera como excepción a lo dispuesto en los artículos 1708 a 1710, relativos a la prueba de las obligaciones. La compradora ejerció la acción resolutoria con indemnización de perjuicios, por cuanto la parte vendedora no inscribió el vehículo a su nombre. El Tribunal acogió la resolución del contrato.

#### • No existe incumplimiento

La siguiente sentencia, de la Corte de Apelaciones de Concepción de 29 de enero de 2010<sup>102</sup>, según veremos, entiende la cuestión de manera diversa

<sup>101</sup> Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N° 6579-09, de 7 de octubre de 2010.

<sup>102</sup> Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N° 1078-09, de 29 de enero de 2010.

a las dos anteriores. Los hechos del caso quedan configurados por un contrato de compraventa de un automóvil usado, añadiéndose en el contrato “*en el estado en que se encuentra que es conocido por el comprador*”. El precio de venta se fijó en la suma de \$ 4.800.000, pagaderos en una cuota al contado por \$ 3.000.000, y el saldo de \$ 1.800.000 se pagaría en forma de arriendo en nueve cuotas de \$ 200.000 y que vencerían los días 30 de cada mes, venciendo la última cuota el día 30 de septiembre de 2006. En la cláusula tercera, se estipuló que la entrega material y la inscripción del vehículo en el respectivo registro, se realizaría el día lunes 2 de octubre de 2006 en el domicilio del comprador. En la cláusula quinta, se estableció que ambas partes debían presentar el vehículo ante un servicio técnico autorizado de la marca, para certificar su estado tanto de pintura como mecánico.

La compradora demandó el cumplimiento del contrato, por cuanto alegó que llegado el plazo en que se completaron las cuotas que cubrirían el saldo, la vendedora no cumplió con su obligación de entregar el vehículo como tampoco la de transferirlo a su nombre.

La Corte entendió en su razonamiento, que el vendedor entregó la cosa vendida, ya que el dio en arriendo el automóvil al comprador, hasta el día 30 de septiembre de 2006 quien debía pagar como renta mensual la suma de \$ 200.000, señalando además que:

La inscripción del vehículo en el Registro Nacional de Vehículos Motorizados en el Registro Civil e Identificación a su nombre, que echa de menos el actor, es sólo un trámite administrativo, y no implica incumplimiento de la obligación de hacer la tradición del automóvil de que se trata”.

La cuarta sentencia pertenece a la Corte de Apelaciones de Copiapó y es de 8 de marzo de 2005<sup>103</sup>. Los hechos son los siguientes:

El promitente vendedor y demandando compró a un tercero una camioneta, sin haberse inscrito a su nombre en el registro correspondiente, la cual prometió vender al demandante mediante la intervención y firma del tercero señalado, la cual, en definitiva, no se produjo. Por lo anterior, el demandante solicitó la resolución del contrato de promesa con indemnización de perjuicios. En lo que a nosotros nos interesa, el Tribunal entendió en primer lugar, que la intervención del tercero en el contrato resultaba irrelevante por tratarse de la figura establecida en el art. 1450 del CC, y en segundo lugar, que no obstante las partes habían suscrito un contrato de promesa, el que según el tribunal se encontraba desprovisto de toda condición que fije la época de celebración del

<sup>103</sup> Corte de Apelaciones de Copiapó, Rol N° 11-2005, de 8 de marzo de 2005.

contrato prometido, lo que en verdad se materializó entre las partes fue un contrato de compraventa, que ha de reputarse perfecto en cuanto las partes convinieron el precio y la cosa, y habiéndose realizado la tradición, no procedía acoger la acción interpuesta.

En el considerando 6º de la sentencia, la Corte establece lo siguiente:

cabe considerar que la inscripción registral de vehículos motorizados, no importa la tradición de la especie; que el régimen jurídico en la transferencia de aquellos es idéntico al de las demás cosas muebles; y, que su inscripción en un registro especial y la presunción legal de dominio que ello implica, tiene por finalidad razones de publicidad del dominio de dichos bienes, seriedad en la transferencia y control tributario.

En el mismo sentido, aunque a propósito de una tercería de dominio, en una sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel de 8 de junio de 2011<sup>104</sup>, se reafirma la idea de que la transferencia de propiedad de los vehículos motorizados sólo requiere la existencia de título y tradición realizada conforme a la normativa común para los bienes muebles, y que las inscripciones registrales de vehículos:

Son medidas de publicidad que pone en conocimiento de la comunidad todos los antecedentes necesarios para una adecuada identificación de los bienes cuya inscripción se ordena, ello atendida su importancia patrimonial y como forma de asegurar a terceros la información necesaria, para ejercer adecuadamente sus derechos respecto a este tipo de bienes, pero no son una solemnidad del acto o una forma de efectuar la tradición.

### • Registro e incumplimiento

¿Qué podemos desprender de este grupo de sentencias?<sup>105</sup> Ante todo, una cuestión relativamente obvia y es que en el derecho chileno la inscripción de los vehículos motorizados no constituye tradición. Sin embargo, la pregunta no es exactamente esa. La cuestión es si la falta de inscripción puede considerarse como un supuesto de falta de conformidad jurídica en la entrega.

Nuestra opinión es que, particularmente la primera sentencia –la de la Corte Suprema de 2 de septiembre de 2014– se orienta en la dirección correcta al

<sup>104</sup> Corte de Apelaciones de San Miguel, Rol N° 356-00, de 8 de junio de 2011.

<sup>105</sup> Una cuestión que no vamos a considerar es la importancia de la presencia de contratos de leasing. La razón es que nos parece que la distinción, para estos efectos, con la compraventa es innecesaria; después de todo, involucran una compraventa y el momento en el que se sitúan los casos es precisamente el de la compraventa.

considerar que existe incumplimiento. El punto no es que el registro sea un trámite administrativo –como lo señala la sentencia de la Corte de Apelaciones de Copiapó de 8 de marzo de 2005–, el punto es más bien que la falta de inscripción, por así decirlo, lesiona la posición jurídica del vehículo respecto del comprador, impidiéndole darle todos los usos que permite el contrato de compraventa. Por lo mismo, en nuestra opinión, no resulta necesario que, como sucede en la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 7 de octubre de 2010, se haya pactado la obligación de inscribir, ésta se entiende incorporada al contrato sin necesidad de pacto y su incumplimiento autoriza al comprador a recurrir al régimen general de remedios.

### **Mirando hacia delante: a manera de conclusión**

Creemos haber ido desarrollando conclusiones a lo largo de este trabajo que nos evitan el costo de hacerlo extensamente ahora. Sin embargo, y en términos extremadamente generales, convendrá esbozar alguna idea. Ante todo, casi cualquier investigación acerca del incumplimiento contractual precisa hacerse cargo del propósito práctico del contrato. A su vez, tratándose de la compraventa, el propósito práctico nos enseña que es necesario prestar atención a la utilidad material y jurídica de la cosa. Para hacerlo sistemáticamente disponemos de buenos modelos como los de la CISG y de la CESL que nos enseñan a distinguir entre el supuesto de hecho y las consecuencias jurídicas de la falta de conformidad jurídica. Al intentar aplicar este esquema en el derecho chileno encontramos diferencias severas con estos cuerpos normativos. En primer lugar, no existe –o así se acepta generalmente– obligación de transferir el dominio de la cosa vendida, por lo tanto no resulta evidente si la cosa vendida, por el hecho de ser ajena, configura o no un supuesto de falta de conformidad jurídica. Parece necesario determinar si existió o no un pacto que lo exigiera o –mucho más complicado– si la buena fe lo exigía.

Por lo que toca a las pretensiones y derechos de terceros, la principal discusión es si se satisfacen o no los requisitos del régimen de saneamiento por evicción. Si así sucede, el comprador puede recurrir a él y, según se desprende de las sentencias y de la opinión de los autores, no puede acudir a los remedios generales. Si no se satisfacen los requisitos de la evicción –específicamente porque el tercero no ha ejercitado judicialmente los derechos y pretensiones, la situación es extremadamente difusa y, en realidad encontramos supuestos muy diversos entre sí y decisiones judiciales aparentemente contradictorias.

No es un panorama precisamente alentador. Nuestra sugerencia consiste en simplificarlo. Creemos que esto se puede hacer al abrigo de un régimen como el de la CISG y el de la CESL. Sugerimos, entonces, dos modificaciones:

- (1) Imponer al vendedor la obligación de transferir el dominio;

(2) Eliminar la necesidad de que el tercero accione judicialmente contra el vendedor para que este disponga de mecanismos de tutela.

Estimamos que estas modificaciones no requieren de modificaciones del Código –aunque sería mejor que así fuese. La obligación de transferir el dominio puede entenderse integrada al contrato según las exigencias de la buena fe. Por otra parte, al menos antes de que el tercero ejerza la acción puede considerarse, como lo hace la Corte de Apelaciones de Concepción, que resulta posible el recurso a los remedios generales.

En nuestra opinión, la actual situación es extremadamente confusa y no hemos sabido encontrar buenos argumentos para mantener un régimen como el que tenemos. Creemos, en cambio, que hay buenas razones en términos de justicia y eficiencia para simplificar el sistema como lo hemos propuesto.

#### BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2003): *De la compraventa y de la promesa de venta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), tomo I, volumen 1.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2003b): *De la compraventa y de la promesa de venta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), tomo I, volumen 2.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2003c): *De la compraventa y de la promesa de venta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), tomo II, volumen 1.
- ANABALÓN SANDERSON, Carlos (1946): *Tratado Práctico de Derecho Procesal Civil Chileno* (Santiago, Ediciones de la Universidad de Chile), tomo II.
- BARCIA LEHMANN, Rodrigo (2007): *Lecciones de Derecho Civil Chileno* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- BARROS ERRÁZURIZ, Alfredo (1932): *Curso de Derecho Civil* (Santiago, Editorial Nascimento), volumen 3.
- CABANILLAS SANCHEZ, Antonio (1997): “Comentario al artículo 46”, en Díez-PICAZO, Luis (director y coordinador), *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la Convención de Viena* (España, Thomson Civitas), pp. 212-222.
- CASTILLA BAREA, Margarita (2003): “La determinación de la “falta de conformidad” del bien con el contrato a tenor del art. 2 de la directiva 1999/44/C.E., del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo”, en: *Anuario de la facultad de derecho* (vol. XXI), pp. 275-337.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico (1997): *El negocio jurídico* (Madrid, Civitas, reimp.).
- COSTA, VASCO y PEÑA, Carlos (1990): *Hacia una Teoría General de la Evicción* (Seminario I, Santiago, Facultad de Derecho Universidad Diego Portales).

- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2012a): "El régimen de los cumplimientos defectuosos en la compraventa", en: *Revista Chilena de Derecho* (vol. 39, N° 3), pp. 629-663.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2012b): "Configuración de la obligación de entregar a través de la autonomía privada: derechos de terceros", en *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* (XXXIX, 2do Semestre), pp. 95-114.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y TORRES URZÚA, Ricardo (2015): "La protección del comprador en la venta de cosa ajena", en: *Revista Chilena de Derecho* (en prensa).
- DÍEZ DUARTE, Raúl (1988): *La compraventa en el Código Civil chileno* (Santiago, Editorial Conosur).
- DÍEZ DUARTE, Raúl (2009): *La compraventa* (Santiago, Ediciones Jurídicas El Jurista).
- DÍEZ-PICAZO, Luis (2010): *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (CIZUR Menor, Thomson Reuters), tomo IV.
- DURÁN RIVACOBRA, Ramón (2002): *Evicción y Saneamiento* (Cizur Menor, Civitas-Aranzadi).
- FENOY PICÓN, Nieves (1996): *El sistema de protección del comprador* (Madrid, Cuadernos de Derecho Registral).
- HUET, Jérôme, et al. (2012): *Traité de Droit Civil. Les principaux contrats spéciaux* (Paris, LGDJ).
- JANAL, Ruth (2008): "The Seller's responsibility for Third Party Intellectual Property Rights under the Vienna Sales Convention", en: ANDERSEN, Camila B. y SCHROETER, Ulrich (eds.), *Sharing International Commercial Law across National Boundaries: Festschrift for Albert H. Kritzer on the Occasion of his Eightieth Birthday* (London, Wildy, Simmonds & Hill Publishing), pp. 203-231.
- JANSEN, Sanne (2014): "Price Reduction Under the CISG: A 21st Century Perspective", en: *Journal of Law & Commerce* (vol. 32-2), pp. 324-379.
- LUZZATTO, Ruggero (1953): "*La compraventa según el nuevo código civil italiano*" (Traducc. Francisco Bonet Ramón, Madrid, Instituto Editorial Reus).
- MEJÍAS ALONZO, Claudia (2013): "La excepción de contrato no cumplido y su consagración en el Código Civil chileno", en: *Revista Chilena de Derecho* (vol. 40, N° 2), pp. 389-412.
- MEZA BARROS, Ramón (1995): *Manual de Derecho Civil* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), tomo I.
- MIQUEL GONZÁLEZ, José María (1997): "Comentario al artículo 41", en: DÍEZ-PICAZO, Luis (director y coordinador), *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la Convención de Viena* (España, Thomson Civitas), pp. 355-376.

- MIQUEL GONZÁLEZ, José María (2006): "Algunos problemas de la responsabilidad por la transmisión de la propiedad en la compraventa", en *Revista de Derecho* (Nº 26), pp. 233-269.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel (1997): "Comentario al artículo 35", en: Díez-PICAZO, Luis (director y coordinador), *La compraventa internacional de mercaderías Comentario de la Convención de Viena* (España, Thomson Civitas) pp. 286-312.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel (2006): *La modernización del derecho de obligaciones* (Cizur Menor, Navarra Thomson Civitas).
- HUBER, Peter y MULLIS, Alastair (2007): *The CISG: A new textbook for students and practitioners* (Munich, Sellier).
- POTHIER, Robert (1841): *Tratado del contrato de Compra y Venta* (Barcelona, Imprenta y litografía de J. Roger).
- RODRÍGUEZ MORATA, Federico (1990): *Venta de cosa ajena y evicción* (Barcelona, José María Bosch Editor).
- SCHLECHTRIEM, Peter y BUTLER, Petra (2009): *UN Law on International Sales* (Berlin Heidelberg, Springer).
- VAQUER, Antoni (2011): "El principio de conformidad: ¿supraconcepto en el Derecho de obligaciones?", en: *Anuario de Derecho Civil* (tomo LXIV, fasc. I), pp. 369-399.
- VIDAL OLIVARES, Álvaro (2006): *La protección del comprador régimen de la Convención de Viena y su contraste con el Código Civil* (Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso).
- WAYAR, Ernesto (1989): *Evicción y Vicios redhibitorios* (Buenos Aires, Editorial Astrea), tomo I.
- ZAMIR, Eyal (1991): "Toward a general concept of conformity in the performance of contracts", en: *Louisiana Law Review* (volume 52, number 1), pp. 4-89.
- ZIMMERMANN, Reinhard (2008): *El nuevo derecho alemán de las obligaciones* (traducc. Esther Arroyo i Amayuelas, Barcelona, Bosch).
- ZOLL, Fryderyk (2012): "Article 97 Goods or digital content not accepted by the buyer", en: SCHULZE, Reiner (ed.), *Common European Sales of Law* (Munich, C.H. Beck, Hart, Nomos), pp. 479-485.

#### JURISPRUDENCIA CITADA

*Abel Hernán Mamani Choque con Ernesto Vargas Jélvez* (2005), Corte de Apelaciones de Copiapó 8 marzo de 2005 (resolución de contrato, tradición inscripción de vehículos motorizados), cita online: CL/JUR/2892/2005.

- Agrícola Paula Ltda. con Banco de Chile* (1998): Corte Suprema 7 noviembre 1998 (acción reivindicatoria, saneamiento de la evicción), cita online: CL/JUR/849/1998.
- Cecinas La Preferida S.A. con sociedad Comercial Salinak Limitada* (2005), Corte Suprema 27 julio 2005 (resolución de contrato, indemnización de perjuicios, entrega de producto distinto al convenido, compraventa), cita online CL/JUR/3930/2005.
- Comercial Minera San Cristóbal Limitada con Empresa Minera Oriel Jeraldo y Cía. Limitada* (2014): Corte de Apelaciones de La Serena 20 mayo 2014 (incumplimiento, enajenación bien hipotecado), cita online: CL/JUR/2807/2014.
- Consorcio de Transportes Trancura Limitada contra Tocale Tuna Romilio Perfecto* (2010): Corte Suprema 19 enero 2010 (compraventa, error sustancial), cita online CL/JUR/815/2010.
- Domínguez Ossandón, Willie con Vera Lillo, Mario* (2010): Corte de Apelaciones de Santiago 7 octubre 2010 (compraventa de vehículos, inscripción del vehículo, incumplimiento contractual, indemnización de perjuicios), cita online: MJJ25259.
- Enriqueta Céspedes Oreste con Banco de Chile* (2014): Corte Suprema 22 octubre 2014 (Restitución del exceso de precio de compraventa declarada resuelta por lesión enorme), cita online: CL/JUR/9120/2014.
- Exportadora de Frutas Del Sur S.A. con Servicios Integrales de Transporte S.A.* (2011): Corte Suprema 26 julio 2011 (Incumplimiento, Excepción de contrato no cumplido), cita online: CL/JUR/5958/2011.
- Francisco Vergara Jara con Congregación de los Sagrados Corazones de Jesús y María* (2014): Corte de Apelaciones de Valparaíso 20 junio 2014 (acción reivindicatoria), cita online CL/JUR/3599/2014.
- Glide Diversiones Limitada con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A.* (2007): Corte de Apelaciones de Santiago 29 noviembre 2007 (arrendamiento, principio de buena fe contractual, responsabilidad precontractual), cita online: CL/JUR/3963/2007
- Glide Diversiones Limitada con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A.* (2008): Corte Suprema, 19 mayo 2008 (arrendamiento, principio de buena fe contractual, responsabilidad precontractual), cita online: CL/JUR/5837/2008.
- González con Ureta* (1981): Corte de Apelaciones de Santiago 18 agosto 1981 (saneamiento de la evicción, cosas incorporales), cita online: CL/JUR/39/1981.
- Industrias Lahsen Limitada con Constructora Puerto Iquique S.A.* (2013): Corte Suprema, 27 agosto 2013 (incumplimiento de contrato, excepción de contrato no cumplido), cita online: CL/JUR/1898/2013.

- Inversiones Cardoen SpA con Sociedad Inversiones B.I.L. Ltda.* (2014): Corte Suprema, 13 mayo 2014 (compraventa, citación de evicción), cita online: CL/JUR/2371/2014.
- José Hilario Arriagada Sepúlveda con Ricardo Fernández Toloza* (2002): Corte de Apelaciones de Concepción, de 9 de enero de 2002 (venta de vehículo, registro y evicción), cita online: CL/JUR/1334/2002.
- José Soto Hernández con Astilleros Daniel Tadeo Cárcamo Pérez E.I.R.L.* (2014): Corte Suprema 18 marzo 2014 (incumplimiento de compraventa, excepción de contrato no cumplido), cita online: CL/JUR/454/2014.
- Kaiser Labbé y otros con Fisco* (1987): Corte de Apelaciones de Santiago 27 enero de 1987 (abandono de procedimiento, citación de evicción), cita online: MJJ3231.
- Lizarralde con Petzold* (1926): Corte Suprema 24 marzo 1926 (Consignación del precio de acuerdo al artículo 1872) en: *Revista de Derecho y Jurisprudencia* Tomo 23 (1926), II, Sección 2ª, pp. 75 y ss.
- Lorca Villagrán, Nelson Andrés con Sociedad Comercial Horizonte Limitada* (2014): Corte Suprema 18 marzo 2014 (incumplimiento de compraventa, excepción de contrato no cumplido), cita online: CL/JUR/454/2014.
- Matte con Silva* (1980): Corte de Apelaciones de Santiago 23 abril 1980 (acción reivindicatoria, contratos en los que procede la citación de evicción), cita online: CL/JUR/6/1980.
- Montanares Bustamante, Víctor con Amigo Vega, Nathalie* (2010): Corte de Apelaciones de Concepción 29 enero 2010 (compraventa de vehículos, inscripción del vehículo, incumplimiento contractual, indemnización de perjuicios), cita online: MJJ23112.
- Morales López y López Limitada con Banco Itaú Chile* (2014): Corte Suprema 2 septiembre 2014 (compraventa de vehículos, inscripción del vehículo, incumplimiento contractual, indemnización de perjuicios), cita online: MJJ38700.
- Municipalidad de Valparaíso con Fisco* (1907): Corte Suprema 26 diciembre 1907 (acción reivindicatoria) en: *Gaceta Jurídica* N° 1155 (1907), pp. 889 y ss.
- Orlandini Ortiz, Juan Domingo Antonio con Fernández Vásquez, Patricio* (2012): Corte Suprema 4 junio de 2012 (obligación de entrega, incumplimiento, indemnización de perjuicios), cita online: CL/JUR/1025/2012.
- Pagani con Rosemberg* (1949): Corte de Apelaciones de Santiago 31 agosto 1949 (juicios en que procede el saneamiento de la evicción) en: *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo 47 (1950), II, Sección 2ª, p. 1.

- Picó con Delancon* (1950): Corte Suprema 29 abril 1950 (saneamiento de la evicción en juicio de comodato precario) en: *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo 47 (1950), II, Sección 1ª, pp. 297 y ss.
- Rodrigo Toro Mancilla con Banco Santander Chile* (2009): Corte de Apelaciones de Valdivia 16 noviembre 2009 (indemnización de perjuicios, obligación de entrega) cita Online: MJJ22361.
- Rodrigo Toro Mancilla con Banco Santander Chile* (2011): Corte Suprema 26 septiembre 2011 (indemnización de perjuicios, obligación de entrega), cita Online: CL/JUR/ 9809/2011.
- Rodríguez Gallego Myriam y otra con Sociedad Forestal Matraquín Ltda.*, Corte Suprema 19 enero 2015 (cumplimiento de contrato, contrato de compraventa. obligación de saneamiento), cita online: CL/JUR/258/2015.
- Ruperto Pinochet con Onofre Pradema y otra* (1926): Corte Suprema 6 Septiembre 1926 (incumplimiento del contrato) en: *Gaceta Jurídica*, 2º sem., N° 118 (1926), pp. 525 y ss.
- Sáez Placencio, Hortencia con Morales Pirmante, Reinaldo y otro* (2012): Corte Suprema 21 junio 2012 (transferencia de vehículo motorizado, indemnización de perjuicios), cita online: CL/JUR/1158/2012.
- Schaub Galbiati, Eric* (1982): Corte de Apelaciones de Santiago 31 diciembre 1982 (reclamo de ilegalidad municipal, saneamiento de la evicción), cita online: MJJ6279.
- Silva Escandón, María Gabriela con Silva Dosque* (1993): Corte de Apelaciones de Concepción 1 diciembre 1993 (compraventa, obligaciones del vendedor, saneamiento de la evicción, tradición, embargo), cita online: CL/JUR/66/1993.
- Sin identificación de partes* (1904): Corte de Apelaciones de Santiago 18 mayo 1904 en: *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo II (1904), II, Sección 2ª, pp. 72 y ss.
- Sin identificación de partes* (2011): Corte de Apelaciones de San Miguel 8 junio 2011 (tercería de dominio sobre vehículo, forma de adquirir el dominio sobre vehículos, prueba de la transferencia de propiedad de vehículos), cita online: CL/JUR/720/2001.
- Zorin S.A. con Compañía Siderúrgica Huachipato S.A.* (2012): Corte Suprema 31 octubre 2012 (compraventa, cumplimiento imperfecto de la obligación de entrega), cita online: CL/JUR/2412/2012.