

# **Ana Mery Tapia Díaz con Empresa de Servicios Integrales Alpes Ltda. y Banco Internacional**

**Corte Suprema de Justicia, 11 de junio de 2003.  
Rol de ingreso N° 1.155-2002**

COMENTARIO:

**Fernando José Rabat Celis**

Profesor de Derecho Civil

UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO

## **Materia:**

Resolución de un contrato de compraventa por falta de pago del precio.

## **Disposición aplicable:**

Artículo 1876 del Código Civil.

## **Doctrina:**

No cabe sostener que el inciso 2º del artículo 1876 del Código Civil es inaplicable cuando la falta de pago del precio de la compraventa es cuestión controvertida directamente entre el vendedor y comprador, porque la prohibición establecida en la referida norma legal no permite hacer distinción entre las partes directamente contratantes y los terceros.

## **Comentario:**

Inaplicabilidad del artículo 1876 inciso 2º del Código Civil a las partes contratantes.

## **El caso en comentario**

Doña Ana Mery Tapia deduce demanda en juicio ordinario en contra de Alpes Ltda. solicitando que se declare la resolución, con indemnización de perjuicios, por no pago parcial del precio pactado, del contrato de promesa de compraventa y de la compraventa posterior celebrada con la demandada, así como la nulidad absoluta y la consecuente cancelación de la hipoteca constituida por Alpes Ltda. a favor del Banco Internacional.

El libelo fue acogido por sentencia de primer grado, la que declaró resuelto el precitado contrato por falta de pago parcial del precio, con indemnización de perjuicios, aceptando otras pruebas en contra de lo establecido en la Cláusula Segunda de la convención, esto es, "el precio de esta compraventa es la suma de 4.595 Unidades de Fomento al contado, cantidad que la vendedora declara haber ya recibido en dinero efectivo a su entera satisfacción, por lo que otorga la cancelación correspondiente". Agrega el fallo que el artículo 1876 del Código Civil sólo ha de recibir aplicación a favor de los derechos adquiridos por terceros respecto de la cosa vendida.

Apelado el fallo, la I. Corte de Apelaciones de Antofagasta declaró inadmisibles el recurso interpuesto por el Banco Internacional, acreedor hipotecario demandado, institución que dedujo recurso de casación.

La Excm. Corte Suprema, conociendo del recurso de casación y obrando de oficio, invalidó el fallo impugnado por haber infringido los sentenciadores la causal 5ª del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4º del artículo 170 del mismo cuerpo legal.

Acto seguido, la Excm. Corte dictó sentencia de reemplazo, revocando la de primera instancia y, teniendo a la vista la Cláusula Segunda del contrato de compraventa, declaró que el artículo 1876 inciso 2º del Código Civil dispone que *"si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores"*.

Agrega el fallo, citando a don Arturo Alessandri Rodríguez<sup>1</sup> y jurisprudencia anterior de la misma Corte,<sup>2</sup> que *"no cabe sostener que el inciso 2º del artículo 1876 del Código Civil es inaplicable cuando la falta de pago del precio de la compraventa es cuestión controvertida directamente entre vendedor y comprador, porque la prohibición establecida en la referida norma legal no permite hacer distinción entre las partes directamente contratantes y los terceros. En consecuencia, cuando en la escritura de compraventa se ha expresado haberse pagado el precio de la cosa vendida, no es admisible prueba alguna en contrario, sino la de nulidad o falsificación de la escritura, como lo prescribe la norma legal arriba citada"*.

<sup>1</sup> En concreto, se refiere al apartado 1.803 de la obra *De la Compraventa y de la Promesa de Venta*.

<sup>2</sup> En particular una sentencia de la Excm. Corte Suprema, de fecha 29 de mayo de 2000, publicada en la *Revista Fallos del Mes* N° 498, páginas 833 y siguientes.

## Nuestra posición

Estimamos que el artículo 1876 inciso 2º del Código Civil es una disposición que ha sido establecida por el legislador en directo resguardo de los derechos de terceros. Es a ellos a quienes protege, de manera tal que, entre las partes, no existe obstáculo legal alguno para alegar y probar, no obstante la estipulación contractual, que el comprador no ha pagado el precio de la compraventa, deduciendo la correspondiente acción resolutoria, siempre que la controversia se limite sólo a las partes contratantes y no se afecten los intereses válidamente adquiridos por terceros de buena fe, ajenos a la convención.

Por este motivo, es necesario, al comenzar, efectuar un alcance en orden a que la sentencia que comentamos estuvo acertada cuando, obrando de oficio, invalidó el fallo de primera instancia, por cuanto se estaban afectando los derechos de un tercero de buena fe, el Banco Internacional.

Empero, este trabajo persigue analizar en forma crítica la doctrina establecida en la sentencia que comentamos, en orden a que el artículo 1876 inciso 2º del Código Civil es aplicable a las partes contratantes. Es más, creemos que en la forma que razona el fallo en análisis se omite considerar otras instituciones de nuestro ordenamiento jurídico, así como las reglas que deben utilizarse en la interpretación de los contratos y de la ley, como se dirá a continuación:

### 1. Algunos pilares del Derecho Civil

No cabe duda que la **libertad**, en un sentido amplio, es uno de los sustratos básicos del Código Civil, siendo para don Andrés Bello la iniciativa particular la fuente de la riqueza y prosperidad, razón por la cual procuró favorecerla, con todos los medios a su alcance.

En estrecha vinculación con la libertad, se encuentra la **autonomía privada**, recogida, principalmente, en el artículo 1545 del Código Civil, en el sentido que "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales" (principio *pacta sunt servanda*). Esta norma consagra la fuerza jurídica de la declaración de voluntad, ya que el acuerdo celebrado tiene el imperio de una ley entre los contratantes. De aquí surge el llamado "principio de intangibilidad de los contratos", en virtud del cual ni a los particulares, ni al legislador, ni al juez les está permitido

modificar la convención, ya que, en tal caso, la voluntad de los contratantes dejaría de ser soberana.

Así, entonces, cumpliéndose con los requisitos y limitaciones que la ley establece, los particulares son libres y soberanos para concretar las convenciones que deseen, sin que se entrase su número ni su extensión. Es decir, el legislador tiene respeto por la iniciativa de los particulares y piensa que son éstos los llamados a elaborar las convenciones que regulen su conducta contractual.

En todo caso, la autonomía privada tiene ciertos límites, como son la ley, el orden público, las buenas costumbres y **la protección de los derechos de terceros**.

Por último, en lo relativo a este comentario, la **buena fe** reviste especial importancia tanto cuando ella está referida al **"estar de buena fe"**, o sea, ignorar que se perjudica un interés ajeno o no tener conciencia de obrar contra derecho; cuanto al **"actuar de buena fe"**, es decir, la fidelidad a un acuerdo concluido, o también observar la conducta necesaria para que se realice en la forma comprometida el interés ajeno.

Tratando este trabajo acerca de un contrato de compraventa, no cabe duda que la actividad desplegada por quienes concurren a su otorgamiento se encuentra enmarcada dentro de los pilares antes referidos, es decir, la convención se celebra en función de la libertad y de la autonomía privada y debe cumplirse de buena fe.

En otras palabras, al analizar el caso particular, el sentenciador, necesariamente, deberá tener en especial consideración cuáles fueron los motivos que movieron la voluntad de las partes contratantes al momento de obligarse y si, en la producción de los efectos del acto jurídico, se respetaron las estipulaciones del contrato legalmente celebrado. De manera tal que si resulta probado que no se ha pagado por el comprador el precio de la venta, no obstante lo estipulado por las partes, debe acceder a la resolución de la compraventa, con indemnización de perjuicios, ya que, en caso contrario, la obligación, entendida como un deber de conducta típico, no se habrá satisfecho. En todo caso, insistimos, siempre que en ello no se afecten los derechos de terceros poseedores de buena fe.

## 2. La Interpretación de los contratos

Sabido es que el principio rector en la materia se encuentra consagrado en el artículo 1560 del Código Civil, esto es, “conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”.

El fundamento de esta disposición emana del principio de la autonomía privada, en el sentido de que ésta es la fuente y medida de la convención, y, por lo tanto, debe determinarse el querer íntimo o intención de quienes concluyeron el contrato. Las demás reglas de interpretación buscan descubrir cuál fue dicha intención.

Así, el profesor López Santa María,<sup>3</sup> citando a diversos autores, señala que “el juez debe indagar por todos los medios, aun extrínsecos al acto, cuál ha sido el verdadero pensamiento íntimo que unió a los contratantes”, o bien, “el juez primeramente deberá abocarse a penetrar en el alma de los contratantes, para saber si ellos desearon realmente llegar a tal o a cual conclusión”.

Teniendo presente lo anterior, estimo que no debió la Excm. Corte, *prima facie*, más aún actuando como Tribunal de Alzada, dar por establecido que la Cláusula Segunda del contrato de compraventa de marras excluía toda otra interpretación posible en orden a dejar sentado si el comprador, efectivamente, había o no pagado el precio de la venta. Por el contrario, nada impide, como lo veremos más adelante, que la voluntad real, por distintos motivos, no haya sido aquella expresada en la convención y el juez tiene la obligación legal de, luego de ponderar la prueba rendida, determinar claramente la intención de los contratantes, ya que, de otro modo, estará prestando mayor relevancia a lo literal de las palabras por sobre el componente volitivo de la estipulación, confundándose así la norma rectora de la interpretación de la ley con el principio básico de la hermenéutica contractual.

Ciertamente y con el objeto de acreditar cuál fue la verdadera intención de los contratantes, podrá recurrirse a todos los medios de prueba legal, sin limitación alguna, incluso en el caso del artículo 1876 inciso 2º, por cuanto, como esperamos sea la conclusión final de quien lea este comentario, esa norma es aplicable sólo a los terceros de buena fe. Es más, pensamos que aun puede recurrirse a la prueba testimonial, ya que no rige, en esta situación, la acotación prevista en el artículo 1708 del Código Civil, por cuanto no se trata de acreditar la existencia de una obligación, sino que la real voluntad de las partes contratantes.

<sup>3</sup> *Los Contratos Parte General*, Jorge López Santa María, Editorial Jurídica de Chile, 1998, tomo II, p. 417.

### 3. Interpretación de la ley

La jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema, en lo referido a la aplicación del artículo 1876 inciso 2º del Código Civil, ha recurrido en su interpretación a la historia fidedigna del establecimiento de la ley, señalando que *“si bien en el artículo 2064 (sic) del Proyecto de 1853 se admitía implícitamente la prueba en contrario entre las partes, una vez reformada esta disposición tanto en el Proyecto Inédito como en el texto finalmente aprobado por el Congreso, no se admitió en absoluto sobre el particular otra prueba que la de nulidad o falsificación de la escritura y sólo en virtud de ella se concedió acción contra terceros poseedores”*.

No obstante la cita efectuada en lo precedente, estimamos que un análisis más pormenorizado de los elementos de interpretación de la ley lleva a concluir precisamente que la disposición en comento no es aplicable a las partes contratantes, tal como se desprende de los siguientes antecedentes:

#### A. Historia fidedigna del establecimiento del artículo 1876 del Código Civil

A este respecto, útil es tener presente que en los Proyectos de 1842 y 1847,<sup>4</sup> los artículos 50 y 373 respectivamente, predecesores del actual artículo 1876, decían: *“La resolución por no haberse pagado el precio da derecho al vendedor contra terceros poseedores, si la venta es de bienes raíces o de muebles preciosos; salvo que en la escritura de venta se exprese haberse pagado el precio de presente, en cuyo caso, si no se hubiere realmente pagado, no habrá acción contra terceros poseedores”*.

El inciso 2º agregaba: *“la resolución por no haberse pagado el precio extingue asimismo las obligaciones constituidas sobre la cosa por el comprador o por terceros poseedores; salva la excepción del precedente inciso”*.

Luego, el artículo 2054 del Proyecto de 1853 y del Proyecto Inédito decía *“rescisión”* por *“resolución”*, y *“en los casos en que pueda tener lugar la reivindicación”* en vez de *“si la venta es de bienes raíces o de muebles preciosos”*.

Por último, en el Proyecto Aprobado, la norma en comento decía aún *“rescisión”*, pero don Andrés Bello puso *“resolución”* en la corrección final del Código.

<sup>4</sup> “Código Civil de la República de Chile”, Andrés Bello, Introducción y Notas de don Pedro Lira Urquieta, Ediciones del Ministerio de Educación de Venezuela, año 1954, página 673.

Creemos que, al recurrir a la **historia fidedigna del establecimiento de la ley**, se prueba cuán equivocado está el fallo en análisis. En efecto, desde su origen el artículo 1876 ha estado redactado en función de la protección de los intereses de los terceros que han contratado con el comprador de manera tal que no le sea lícito al vendedor, luego de celebrada la convención, perseguirlos y privarlos de la posesión, dominio u otros derechos constituidos sobre la cosa. Es ésta, a nuestro juicio, la interpretación teleológica que debe hacerse del precepto legal sobre el cual versa este comentario.

## **B. Elemento sistemático de interpretación de la ley**

Pensamos, además, que la interpretación que efectúa la Excma. Corte Suprema en el fallo que comentamos infringe el elemento **sistemático** de la hermenéutica legal, consagrado en el artículo 22 del Código Civil y redactado en los siguientes términos: “el contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía”.

Sabido es que el Párrafo 9º del Título XXIII del Libro IV del Código Civil recoge las “Obligaciones del Comprador”. Así, en los artículos 1871 a 1874 se señala que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio, para luego regular el lugar y la época del pago, la posibilidad de suspender éste, las consecuencias que trae la mora del comprador y la cláusula de reserva de dominio.

Luego, el artículo 1875 **se refiere concretamente a los efectos que trae aparejada la RESOLUCIÓN DE LA VENTA ENTRE LAS PARTES que han concurrido a su celebración**, tratando, minuciosamente, qué sucede con las arras, los frutos, la parte ya pagada del precio y las expensas.

Por último, y como correlato indispensable de lo antes señalado, el artículo 1876 **regula las consecuencias que, respecto de los terceros, traerá aparejada la falta de pago del precio por el comprador**.

Así, entonces, nos parece que no admite dudas el hecho de que el legislador ha establecido una clara distinción entre dos disposiciones de un mismo párrafo: el artículo 1875, relativo a los efectos de la resolución del contrato de venta por no haberse pagado el precio **entre las partes**; y el artículo 1876, que regula la misma materia, pero **respecto de terceros**.

Estimamos que no otra puede ser la interpretación de estas normas, ya que en caso contrario se pierde la debida correspondencia y armonía que debe existir entre las diversas partes de la ley.

En otras palabras, al seguirse el criterio sustentado por la Excma. Corte Suprema, se limita a tal punto la aplicación del artículo 1875 del Código Civil, que si en la escritura de venta se ha declarado que el precio se pagó de contado, salvo la nulidad o falsificación de la escritura, el vendedor no tendría acción resolutoria en contra del comprador y como, según la gran mayoría de la doctrina, el artículo 1874 no acepta la cláusula de reserva de dominio, el vendedor habrá hecho tradición de la cosa, pero no habrá recibido el precio, produciéndose un evidente enriquecimiento ilícito, cuya corrección está contemplada en el artículo 1873 del Código de Bello, que recoge, precisamente, el derecho alternativo que la ley confiere al vendedor, consistente en pedir el cumplimiento o resolución de la convención, en el evento de encontrarse el comprador en mora de pagar el precio.

Incluso más, siguiendo el elemento **sistemático** de interpretación, debió haberse reparado por la Excma. Corte que el artículo 1876 inciso 1º reenvía la situación del vendedor respecto de los terceros poseedores a lo dispuesto en los artículos 1490 y 1491 del Código Civil, normas que regulan los efectos de la resolución **frente a los terceros poseedores**, distinguiendo según si estos están de buena o mala fe. Es indicativo, entonces, que el artículo 1876 resguarda justamente los derechos de los **terceros y no de las partes contratantes**.

En este mismo sentido, es interesante destacar el diferente tratamiento que el legislador les da a los terceros, tanto en la nulidad del acto jurídico como en la resolución del contrato.

Así el artículo 1689 del Código Civil señala que “la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales”. Como la nulidad procede “por la omisión de algún requisito o formalidad que las **leyes prescriben**”, es lógico que, en atención a que la ley se presume conocida de todos, la nulidad alcance también a los terceros poseedores.

En cambio, conforme a los artículos 1490 y 1491 del Código Civil, a los cuales se remite el artículo 1876 del mismo cuerpo legal, la resolución afecta a los terceros de mala fe y, tratándose de un bien raíz, se exige que la condición haya constado en el título respectivo. Es decir, al ser el acto jurídico una regla particular de carácter eminentemente privado, el tercero no tiene posibilidad cierta de conocer el verdadero alcance de la convención, razón por la cual la ley lo protege, salvo que haya estado de mala fe, esto es, que haya conocido los términos de la estipulación. Por cierto que, al conocer las partes el contenido del contrato, ellas quedarán afectas a la resolución del mismo si no se cumple con las obligaciones que la convención engendró.

### C. Elemento gramatical de interpretación de la ley

Por último, si se recurre al elemento **gramatical** de la hermenéutica legal, previsto en el artículo 19 inciso 1º del Código Civil, se arriba a la misma conclusión que hemos planteado en este comentario.

En efecto, al señalarse por el legislador que “si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura”, se utiliza inmediatamente la **conjunción copulativa “y”, la cual tiene por finalidad unir palabras o cláusulas en concepto afirmativo.**

Es decir, el legislador lo que ha pretendido es unir la prueba de la nulidad o falsificación de la escritura con las consecuencias que de ello se derivan para los terceros poseedores, pero no para las partes contratantes.

### 4. La simulación

Don Avelino León<sup>5</sup> señala que la simulación consiste “en aparentar una declaración de voluntad que no se desea, contando con la aquiescencia de la parte a quien esa declaración va dirigida. Mediante la simulación se da a los terceros un falso concepto de la realidad, la naturaleza, los participantes, los beneficiarios **o las modalidades** de la operación”.

La simulación puede ser lícita o ilícita. Estaremos en el primer caso siempre que la simulación no tenga por finalidad realizar un fraude a la ley, ni perjudicar a los terceros. Al respecto, se ha fallado<sup>6</sup> que “la simulación no mediando perjuicio de tercero, es perfectamente lícita en nuestro derecho, y así vemos que el artículo 1707 del Código Civil da valor entre las partes a las escrituras privadas hechas para alterar lo pactado en una escritura pública”.

Es interesante destacar la referencia hecha por nuestros tribunales al artículo 1707, por cuanto esta disposición es terminante en orden a declarar que la contraescritura **no producirá efecto contra terceros**. A nuestro entender la contraescritura es sólo un medio para acreditar la simulación entre las partes, pero no es requisito de la misma, es decir, nada impide que exista simulación (divergencia entre la voluntad real y la declarada) aun cuando no se haya otorgado contraescritura. Otra cosa, por cierto,

<sup>5</sup> *La Voluntad y la Capacidad en los Actos Jurídicos*, Avelino León Hurtado, Editorial Jurídica de Chile, 2ª edición, año 1963, página 175.

<sup>6</sup> *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, tomo XXXIII, 2ª parte, sección 2ª, página 17.

será la dificultad probatoria, no obstante lo cual podrá recurrirse a la confesión en juicio, testigos y/o presunciones.

Incluso don Luis Claro Solar<sup>7</sup> señala que “los particulares que otorgan una escritura pública para dejar constancia de la convención que han celebrado en uso de su libertad y autonomía para contratar, conservan esta misma libertad y autonomía para revocar o modificar sus obligaciones allí convenidas, o contemplar situaciones no previstas por ellos al momento de contratar”.

Por otro lado, el profesor León,<sup>8</sup> al tratar los efectos de la simulación, distingue precisamente entre las partes y los terceros. En este último caso, cita como ejemplo el artículo 1876 inciso 2º del Código Civil y señala que “los terceros que celebran un acto jurídico en relación con la cosa teniendo en cuenta esa escritura (la de venta que deja constancia del pago del precio en circunstancias que no se ha pagado efectivamente), quedan a cubierto de toda reclamación ulterior”.

Es más, podría pensarse que la tesis planteada carece de asidero en nuestro derecho, en atención a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, en orden a que las declaraciones hechas en el instrumento público hacen plena fe en contra de los declarantes. No obstante ello, creemos, siguiendo a don Víctor Santa Cruz, citado por don Enrique Paillás,<sup>9</sup> “que lo que el artículo 1700 quiere decir es que el instrumento no garantiza que la declaración sea sincera, no certifica que la voluntad manifestada en ella sea real y no fingida o aparente; no atestigua, en suma, que el acto jurídico no sea simulado”.

En relación con esta materia, el fallo en comento cita a don Arturo Alessandri R.,<sup>10</sup> quien, en el apartado número 1.083 de su monumental obra sobre el contrato de compraventa, manifiesta que “*si la resolución no procede cuando hay terceros, no se ve por qué ha de proceder cuando no los hay, desde que en ambos casos la situación es idéntica, puesto que en uno y otro se ha pagado el precio, según aparece del contrato*”.

A diferencia del aserto del profesor Alessandri, estimamos que la situación que se plantea entre las partes de la convención y los terceros no es idéntica.

<sup>7</sup> *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*, Luis Claro Solar, Editorial Jurídica de Chile, Volumen 6º, año 1950, página 685.

<sup>8</sup> León Hurtado, *op. cit.*, páginas 186 y siguientes.

<sup>9</sup> *La Simulación en Derecho Privado*, Enrique Paillás Peña, Editorial Jurídica de Chile, tercera edición, año 2003, página 80.

<sup>10</sup> *De la Compraventa y de la Promesa de Venta*, Arturo Alessandri Rodríguez, Imprenta Barcelona, año 1918, tomo II, página 881.



tica. Ello por una razón muy sencilla que se deduce de la protección que el ordenamiento jurídico brinda a los terceros de buena fe y de la plena aplicación que en nuestro derecho se otorga a la simulación.

En efecto, las partes que han concurrido a la celebración del acto jurídico han manifestado su voluntad en cuanto a dotar a la convención de sus diversos elementos y efectos y, además, son ellas las únicas que conocen el real sentido y alcance de su manifestación de voluntad, de manera tal que nada impedirá que, en el legítimo ejercicio de los derechos que la ley les confiere, ellas hayan dado a la voluntad declarada un sentido diverso a aquel contenido en la voluntad real, es decir, no están limitadas a lo que "aparezca del contrato".

En cambio, los terceros no tienen posibilidad material ni intelectual alguna de conocer fehacientemente cuál ha sido la voluntad real de los contratantes y, por este motivo, evidentemente, su situación es completamente diversa a la de las partes, por lo que el legislador ha protegido al tercero limitando a su respecto los efectos de la resolución.

## **Conclusión**

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce una serie de pilares fundamentales sobre los cuales él mismo se ha asentado. Estos pilares le permiten a todo individuo concurrir con su voluntad a la celebración de los actos jurídicos que estime pertinentes, confiriéndoles a esas convenciones el contenido que, de mejor manera, satisfaga los intereses de cada cual.

Por este motivo, afirmamos que no existe en nuestra legislación obstáculo alguno para que las partes contratantes, no obstante las declaraciones que hayan efectuado en una escritura pública, se encuentran legitimadas para reclamar en juicio, que la voluntad manifestada en el instrumento público es diversa a la real, siempre que en esa reclamación no se estén afectando los derechos contraídos válidamente por terceros de buena fe.