

La cláusula de “declaraciones y garantías” en la venta de una empresa: naturaleza jurídica y efectos

Enrique Alcalde Rodríguez

Profesor de Derecho Civil

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE

I. Planteamiento del tema

En los contratos de compraventa de sociedades ha llegado a ser una verdadera “cláusula de estilo” el incorporar ciertas *declaraciones y garantías* que formula la parte vendedora y que, en definitiva, tienden a otorgar seguridades al adquirente en orden a cuál es la real situación económica, financiera, patrimonial y legal de la empresa. Así, por ejemplo, suelen incluirse con tal carácter aseveraciones en torno a la existencia o ausencia de contingencias tributarias, laborales, medioambientales, administrativas o judiciales que de una u otra forma y en mayor o menor magnitud pueden influir en el valor actual de una compañía o en la proyección de sus flujos futuros.

Dada la importancia jurídica y práctica de dicha cláusula –típica de las formas contractuales del sistema anglosajón–, conviene detenerse un momento en el análisis de lo que aquella representa desde la perspectiva de su naturaleza jurídica, como asimismo, en lo que respecta a las consecuencias que se siguen de una falsedad, inexactitud u omisión acerca de lo declarado. Las conclusiones a que se arribe en la materia resultan, a nuestro juicio, particularmente relevantes en aquellos casos en los cuales las partes nada hayan estipulado para tales eventos, siendo entonces esencial determinar cuáles son los efectos que de ello se derivan a la luz de la normativa supletoria que habrá de regir el asunto.

II. Naturaleza jurídica de la cláusula

Nadie duda que en la hipótesis planteada el comprador goza del amparo y protección legal a fin de remediar o bien resarcirse de los perjuicios que tal situación le provoque. Cosa distinta, sin embargo, es determinar qué acción o acciones específicas son aquellas que puede entablar para fundamentar una eventual nulidad o resolución del contrato o exigir una indemnización basada en un incumplimiento del mismo.

1. Acción fundada en la existencia de un vicio redhibitorio

Una primera aproximación a la materia podría llevar a pensar que en las situaciones planteadas nos encontraríamos ante un *vicio oculto* que afecta las propiedades o características de la cosa vendida, siendo por lo mismo procedente, ante los supuestos de falsedad, inexactitud u omisión en torno a lo declarado, la acción *redhibitoria* o la denominada acción *quanti minoris*, según el caso. Lo anterior no deja de ser relevante si se considera, por un lado, el estatuto jurídico aplicable en la especie y, por el otro, el brevísimo plazo de que dispone la parte compradora a fin de ejercitar alguna de tales acciones.

Como es sabido, las *declaraciones y garantías* de que tratamos apuntan, en último término, a resguardar que los antecedentes que se han tenido en cuenta para determinar el valor de la compañía y, en consecuencia, convenir en el precio de las correspondientes acciones o derechos sociales, resulten fidedignos o verdaderos dentro de determinados límites o parámetros que se explicitan o deducen del mismo contrato. En nuestra opinión, si tales antecedentes, en definitiva, no se conforman con la realidad –e independientemente de si quien formuló la respectiva declaración deba o no responder de los perjuicios irrogados a la contraparte–, tal disconformidad no puede ser entendida como un vicio redhibitorio que autorice, ora la resolución ora la reducción del precio. Ello, desde el momento que no se trataría en la especie de un vicio por el cual “*la cosa vendida (acciones o derechos) no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente*” (artículo 1858, N°2 y 1868 del CC). En otras palabras, en estos casos la disconformidad entre lo real y lo declarado no se traduce en un impedimento para usar debidamente la cosa vendida según su destino natural –que es lo propio del vicio redhibitorio– sino que, únicamente, se verá afectado el valor o *cantidad* de aquello que en definitiva se adquirió.

Confirmando la conclusión antedicha, COLIN y CAPITANT, a propósito de las diferencias entre las hipótesis de error que permiten invalidar el contrato y la obligación de saneamiento de los vicios redhibitorios, destacan que la distinción esencial se relaciona con el hecho de que en esta última “la cosa es impropia para el uso a que se la destina. Por ejemplo, el error de un comerciante de instrumentos de música que adquiere un violín por creerlo salido de las manos de un constructor célebre, siendo en realidad apócrifo el instrumento, es desde luego un error acerca de la esencia de la cosa que dará lugar a la acción de nulidad; pero el carácter apócrifo del violín [*si bien incide sustancialmente en su precio*] no es un vicio redhibitorio que permita entablar la acción de saneamiento”.¹

¹ COLIN, Ambroise, y CAPITANT, Henri, *Derecho Civil. Contratos*, Vol. N° 2, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002, pág. 318.

Participando de la misma idea, PLANIOL y RIPERT precisan que el comprador podrá ejercitar la acción de saneamiento únicamente si el vicio radica en una cualidad de la cosa que perturba su uso natural o corriente, sin que pueda ejercitarse “si solamente se trata de un defecto en la *cantidad*”.² En igual sentido se pronuncia POTHIER, señalando –como un supuesto diverso del vicio redhibitorio, aunque afecte el valor de la cosa y permita demandar perjuicios mediante la rebaja del precio– el caso de quien vende un bosque atribuyéndole diez años cuando en realidad tenía una antigüedad menor.³

La misma opinión expresada por los comentaristas del *Code* –que en esta parte fue seguido de cerca por Bello– es expuesta entre nosotros por ALESSANDRI RODRÍGUEZ. Así, dicho autor escribe:

“Aunque el artículo 1868 parece que da el carácter de redhibitorio a todo vicio de que adolezca la cosa, no es, sin embargo, así. Para que el vicio sea redhibitorio, tanto en el caso del artículo 1858 como en el del artículo 1868 debe hacerla inadecuada para su uso en mayor o menor extensión según el caso (*sic*)”. De ahí que reitere: “Los vicios y defectos que no hacen impropia la cosa para uso i consumo... no importan un vicio redhibitorio, porque a pesar de ellos puede ser utilizada i consumida perfectamente”. En armonía con lo anterior, más adelante agrega: “Los defectos de *cantidad* de la cosa vendida... no constituyen un vicio redhibitorio, porque aquí no hai (*sic*) un defecto inherente a la calidad o a la sustancia de la cosa, que son los únicos que dan derecho al saneamiento”.⁴

De todo lo expuesto en precedencia, es posible colegir, como conclusión primera para el caso de que tratamos, que la circunstancia de no ser reales o efectivas las declaraciones formuladas por la parte vendedora –si bien incide en el valor de aquello que se compró– no configuraría un vicio *redhibitorio* y no podría, por lo mismo, perseguirse una responsabilidad fundada en tal concepto.

2. Nulidad por error o dolo

Sobre la base de las hipótesis de “error-vicio” que contempla nuestra legislación, y haciendo caso omiso de la discusión acerca de la naturaleza y efectos del llamado error esencial, creemos difícil –aunque no imposible– que en los

² PLANIOL, Marcel, y RIPERT, George, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*, Tomo X, Cultural S.A., Habana, 1943, pág. 131.

³ POTHIER, *Tratado del Contrato de Compra y Venta*, Imprenta y Litografía de J. Roger, 1841, pág. 137.

⁴ ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la Compraventa y de la Promesa de Venta*, T. II, Soc. Imprenta-Litografía Barcelona, Santiago, 1917, págs. 276, 277 y 279. La cursiva es nuestra.

casos que nos ocupan sea posible configurar una causal de nulidad fundada en el error. Ello, en razón del carácter *espontáneo* que, a diferencia del dolo, posee quien experimenta la falsa representación de la realidad. Ocurre, pues, que para hallarnos en presencia de este tipo de vicio más que fundarse la ignorancia o equivocación en la declaración misma que se formula en el contrato, tendría que sustentarse en una omisión o reticencia del vendedor que afecte la identidad específica del objeto sobre que versa el contrato, o bien la propia sustancia o calidad esencial de la cosa vendida. Por ello, creemos que, en la práctica, las más de las veces el yerro constitutivo del error no será espontáneo, sino que *provocado*, configurándose por tanto la posibilidad de reprochar un comportamiento doloso. Si tal fuera el caso, y asumiendo que de no mediar aquél en definitiva no se habría contratado, la víctima podrá demandar la rescisión del contrato al tenor de lo prevenido en el artículo 1458 del CC.

Por otra parte, pensamos que la eventual demanda de nulidad no excluye la posibilidad de exigir, también, indemnización de perjuicios. Para sostener tal aserto nos basamos en la circunstancia de que la nulidad, además de su carácter de sanción legal, acarrea como consecuencia la necesidad de restituir a las partes al estado anterior al de la celebración del contrato nulo. En este sentido, nos parece evidente que tal efecto retroactivo también habrá de comprender el resarcimiento de los daños que hubiere podido padecer el comprador, v.gr., a través de la pérdida de una oportunidad de negocios. Asimismo, y sin pronunciarnos sobre la naturaleza jurídica de la responsabilidad a partir de la cual deriva esta acción indemnizatoria, creemos que el *espíritu general de la legislación* (art. 24 CC) conduce a estimarla procedente en las situaciones examinadas. De tal *espíritu* darían cuenta, a nuestro juicio, disposiciones legales como aquellas contenidas en los artículos 1353, 1455, 1458 y 1814, norma esta última sobre cuyo sentido y alcance nos extendemos más adelante.

Sin perjuicio de lo dicho, y sea que nos encontremos ante un caso de error o dolo, puede acontecer que el comprador opte por renunciar al ejercicio de la acción rescisoria, prefiriendo dejar subsistente el contrato. En esta situación –y como se verá en el número siguiente– creemos factible hacer efectiva la responsabilidad contractual del vendedor deduciendo una acción *autónoma* de indemnización de perjuicios.

3. Responsabilidad contractual y acción autónoma de indemnización de perjuicios o de rebaja del precio

Descartado el hecho de que la falsedad o inexactitud de las declaraciones y garantías que se analizan constituyan un vicio redhibitorio, corresponde ahora pronunciarse sobre las consecuencias que derivan de tales circunstancias en

aquellos supuestos en los cuales no concorra alguna hipótesis de error o dolo que autorice demandar la nulidad del contrato, o bien que, existiendo tal posibilidad, la parte afectada desee no obstante perseverar en el contrato.

A) Supuestos de culpa o dolo imputables al declarante.

Para dilucidar el tema, partamos por destacar que las mencionadas declaraciones y garantías, así como las obligaciones vinculadas con ellas, pertenecen a una categoría más amplia a la que puede aludirse bajo la denominación de "*deberes de información*", los cuales, dicho sea de paso, pueden tener su origen tanto en la ley como en una explícita estipulación contractual que admita integración mediante conceptos jurídicos indeterminados como el baremo de la buena fe.

Refiriéndose al lugar sistemático que ocupan tales deberes, señala BARROS que: "a) Los deberes de información se plantean con ocasión de la negociación o celebración de un contrato o con motivo de su ejecución. Por regla general, la información determinante para la formación del consentimiento (esto es, aquella que habría motivado a la contraparte a no contratar o a hacerlo en términos diferentes a los convenidos) da lugar a responsabilidad precontractual, porque es objeto de deberes de conducta que son exigibles cuando aún no existe contrato entre las partes; sin embargo, no debe desatenderse que esos deberes sólo dan lugar a responsabilidad si el contrato llega a celebrarse. Por el contrario, la información que debe prestarse en la fase de ejecución del contrato (como la referida al adecuado funcionamiento de una máquina que ha sido vendida) es inequívocamente objeto de obligaciones contractuales, sea que hayan sido expresamente pactadas o deriven del deber de cumplir el contrato de buena fe (artículo 1546).

b) El incumplimiento de deberes de información puede dar lugar a un vicio del consentimiento, en cuyo caso el demandante suele tener la acción rescisoria y una acción indemnizatoria por los perjuicios derivados de la nulidad. Pero aunque ello no ocurra, sea porque el error no es sustancial, sea porque el dolo no resulta determinante en la decisión de contratar, la acción indemnizatoria tiene por fundamento un deber de cuidado que no deriva del contrato propiamente tal (en tal sentido, la acción indemnizatoria que reconoce el artículo 1861 por vicios redhibitorios es por incumplimiento de deberes precontractuales). *La excepción está dada por las garantías contractuales que una parte conviene con la otra, relativas a cuestiones de hecho que esta última garantiza en virtud de una cláusula contractual expresa, las que naturalmente pasan a formar parte de las obligaciones contraídas en razón del contrato*".⁵

⁵ BARROS BOURIE, Enrique, *Tratado de Responsabilidad Extracontractual*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2006, págs. 1015 y 1016. La cursiva es nuestra.

Ahora bien, a fin de indagar por las consecuencias que se siguen de una falta de veracidad de este tipo de declaraciones debe precisarse una cuestión previa y a la vez fundamental, a saber: si la correspondiente declaración fue o no sustancial o relevante para determinar el precio de la compraventa o para contratar de la manera que se acordó en la pertinente convención. Ello, naturalmente, constituye una *cuestión de hecho* que deberán establecer soberanamente los jueces del fondo y para cuyo efecto será esencial tener en consideración las normas que gobiernan la exégesis contractual. Por lo mismo, si la inexactitud de la declaración o garantía es meramente formal e irrelevante para contratar o convenir el precio, difícilmente podrá fundarse en tal circunstancia alguna acción de daños o perjuicios.

Supuesto el hecho de que las declaraciones o garantías de que tratamos hayan sido relevantes a la hora de determinar el precio de la compraventa, una segunda distinción exige precisar si la disconformidad entre lo declarado y la realidad es imputable a culpa o dolo de quien formuló la declaración.

En el caso de que haya mediado dolo, ya señalamos que podrá tener aplicación lo prevenido en el artículo 1458 del Código Civil, en términos tales que si éste ha sido determinante y obra de una de las partes, constituirá un vicio del consentimiento y dará derecho para solicitar la nulidad relativa del contrato. Si el dolo fuere incidental u obra de un tercero, el inciso segundo del citado precepto autoriza demandar la correspondiente indemnización de perjuicios contra aquel que lo fraguó o que se aprovechó de él. A nuestro juicio, es indudable que tal acción procede también en los casos en que el dolo fuere un vicio de la voluntad si la víctima del mismo opta por renunciar al ejercicio de la acción rescisoria y únicamente persigue que se le indemnicen los daños sufridos.

A modo de aplicación particular de la norma general que se ha citado, el inciso 3° del artículo 1814 del Código Civil regula la hipótesis en que se venda una cosa *a sabiendas* de que no existe (en el todo o en una parte considerable), en cuyo caso se genera para el vendedor la obligación de indemnizar perjuicios al comprador de buena fe.

En nuestro concepto, la acción indemnizatoria a que aludimos –sea que se fundamente en el artículo 1458 o 1814 del Código Civil– puede ser intentada con absoluta independencia de que se ejercite o no también una acción de nulidad, resolución o cumplimiento del contrato. En tal sentido, el artículo 1458 es claro en orden a permitir que la acción de perjuicios se entable sin pedir a un mismo tiempo la nulidad del contrato o su cumplimiento, aspecto este último en el que concuerda la doctrina.⁶

⁶ En este sentido, por ejemplo, BARROS señala: "Para que la información maliciosamente falsa dé

La misma conclusión es predicable tratándose del artículo 1814, en cuanto distingue si la cosa vendida no existe en su totalidad o sólo en una parte considerable. En el primer caso, el contrato no llega a perfeccionarse por falta de objeto (inciso 1°); en el segundo, queda al arbitrio del comprador perseverar en él o desistirse del mismo (inciso 2°); concediéndose, *en el caso de ambos incisos*, la acción indemnizatoria al comprador de buena fe si el vendedor ha procedido dolosamente.

En apoyo de nuestro aserto, pensamos que el hecho de que el comprador que opta por perseverar en el contrato, igualmente pueda demandar perjuicios conforme al inciso tercero del artículo 1814, demuestra, a nuestro juicio inequívocamente, que la referida acción es ejercitable con independencia y autonomía de otra acción que implique resolución, nulidad o cumplimiento del contrato. Bien lo expresa ALESSANDRI RODRÍGUEZ al señalar que la indemnización a que alude el artículo 1814 “no procede de la inexecución o resolución del contrato, como pudiera creerse, sino del dolo de los contratantes”.⁷ Por otra parte, en la situación que se examina ocurre que la misma *naturaleza* de las estipulaciones analizadas impide también exigir su ejecución forzada. Para comprender lo anterior baste preguntarse: ¿cómo se exige al deudor que aquello que declaró como cierto y efectivo y que en realidad no lo era, llegue a ser verdadero?

Establecido ya qué sucede en las hipótesis en que la falta de veracidad o inexactitud de las declaraciones analizadas se deba al dolo del declarante, corresponde analizar los efectos que derivan de una conducta *culposa* de dicha parte. La culpa, en este caso, correspondería a la falta de diligencia o cuidado en que incurriría el vendedor al declarar como verdadero algún hecho que en realidad no lo era.

A fin de arribar a una conclusión en la materia, debe tenerse presente, en primer lugar, que cuando uno de los contratantes exige del otro declaraciones contractuales formales acerca de los aspectos del negocio que le resultan relevantes, tal información “forma parte del acuerdo contractual mismo, porque cada parte ha negociado con la otra cuál información debe proporcionarle y las garantías de verdad respecto de los hechos que son de dominio de la contraparte y que estima esenciales para dar el consentimiento. Por lo mismo, el incumplimiento de las declaraciones y garantías da lugar a responsabilidad

lugar a responsabilidad no es necesario que resulte de un dolo principal, esto es, aquel que resulta determinante en la decisión de contratar; cualquier dolo que haya determinado a la contraparte a contratar en los términos que lo hizo da lugar a la acción reparatoria de los perjuicios resultantes”.

⁷ ALESSANDRI, op. cit., t. I, pág. 251. La cursiva es nuestra.

contractual, en los términos que se hayan convenido o, supletoriamente, según el derecho común”.⁸

En segundo término, es menester analizar a qué grado de diligencia o cuidado se hallaba sujeto el declarante o, lo que es lo mismo, de qué tipo de culpa responde el contratante que al formular la declaración “*garantiza*” a la contraparte su veracidad.

Como es sabido, toda obligación está regulada en la ley, en términos tales que se impone al deudor un cierto grado de diligencia, mediante la configuración de la responsabilidad con culpa (grave, leve o levísima), describiéndose así el comportamiento que debe observar el sujeto pasivo y el grado de cuidado y eficacia que debe imprimir en el desarrollo de la conducta debida.⁹ En la situación bajo estudio, cabe entonces preguntarse, ¿qué nivel de cuidado debe observar el vendedor al momento de asegurar que las declaraciones por él formuladas son fidedignas o verdaderas?

A nuestro juicio, la respuesta a la pregunta planteada no se agota en aplicar la regla supletoria de la voluntad de las partes que consigna el artículo 1547 del Código Civil y concluir, por tanto, que el deudor responde de culpa leve atendido el hecho que el contrato beneficia a ambas partes. Creemos, en efecto, que la respuesta requiere una consideración particular, propia de la *naturaleza de las obligaciones* que analizamos, lo que se impone como exigencia a partir de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil.

De acuerdo con la citada disposición legal, dado que los contratos deben ejecutarse de buena fe, obligan, en consecuencia, y entre otras cosas, no sólo a lo que en ellos se expresa, “*sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación*”. Pues bien, tratándose de las declaraciones y garantías que nos ocupan –y sin perjuicio de las peculiaridades que cada caso pueda presentar en la práctica– pensamos que la *naturaleza de la obligación* asumida en este tipo de cláusulas generalmente impone al deudor el deber de atenerse a la *suma diligencia o cuidado*, respondiendo, por ende, hasta de la culpa levísima.¹⁰ Ello por cuanto, quien formula la declaración, se halla, objetivamente, en mejores condiciones de afirmar o negar la exactitud de aquello que voluntariamente opta por declarar y, al mismo tiempo, “*garantizar*” a su contraparte, la que a su turno ha depositado en tal declaración su *confianza*.

⁸ BARROS, op. cit., págs. 1025 y 1026.

⁹ RODRÍGUEZ GREZ, Pablo, *La Obligación como Deber de Conducta Típica*, Facultad de Derecho Universidad de Chile, Santiago, 1992, págs. 199-220.

¹⁰ Como es natural, dicha conclusión puede ser alterada según cuáles sean las circunstancias específicas y concretas del caso sometido a juzgamiento.

En este orden de ideas, la consideración del horizonte del destinatario de la declaración (*Empfängerhorizont*), de aquello que razonablemente pudo representarse la parte al tiempo de contratar sobre la base, entre otros, del principio de confianza, es reconocida unánimemente tanto en la literatura como en la jurisprudencia. Por ello, “la interpretación se efectuará de acuerdo a lo que fue reconocible como voluntad por aquel a quien la declaración estaba determinada; *de acuerdo a cómo se presentó la declaración para el destinatario, según la fidelidad y buena fe*”.¹¹

Al decir de BARROS, “la parte que tiene un estrecho conocimiento de la cosa o actividad objeto del contrato en razón de estar bajo su propia esfera de control, está obligada a informar sobre hechos esenciales para la decisión de la contraparte, a menos que a esta última le resulte exigible, por razones de equidad o de utilidad, que iguale por sus propios medios esta asimetría de información. Desde el punto de vista de la buena fe, la contraparte tiene la expectativa normativa de que será informada de aspectos esenciales de la cosa o del servicio que puede esperarse sean conocidos del vendedor o proveedor; desde un punto de vista económico, el deber de información se justifica porque quienes la poseen son las fuentes menos costosas y a la mano para proveerla. Bajo estas circunstancias, la omisión por quien conocía o debía conocer la información relevante constituye dolo por reticencia que da lugar a la acción de responsabilidad por los daños provocados”.¹² Sucede, asimismo, que no obstante la naturaleza de principio general de derecho que exhibe el *naeminen laedere*, éste queda automáticamente incorporado al contrato desde el instante mismo de su celebración, sea a través de su contenido expreso o tácito, y en este último caso por imperativo de la buena fe negocial. De ahí que su violación importe el incumplimiento de una *obligación preexistente* que no cabe confundir con la infracción del deber genérico de no dañar a otro en que no existe una obligación contractual previa.¹³

A nuestro juicio, si se agrega a las consideraciones transcritas el hecho de que no sólo la buena fe obliga a informar sobre los aspectos relevantes del negocio, sino que, en los casos analizados, existe una explícita declaración y garantía contractual en la materia –expresamente asumida por la parte vendedora– nos resulta evidente que la diligencia que deberá observarse al tiempo de formular la pertinente declaración en ciertos casos podría exceder del simple cuidado ordinario o mediano.

¹¹ JOHOW S., Christian, “Para una Nueva Lectura de los Artículos 1560 y siguientes del Código Civil. El Método de la Interpretación del Contrato en el Derecho Alemán”, Cuadernos de Extensión Jurídica N° 6, Universidad de los Andes, Facultad de Derecho, Santiago, 2002, pág. 115. La cursiva es nuestra.

¹² BARROS, op. cit., pág. 1020.

¹³ AGOGLIA, María Martha; BORAGINA, Juan Carlos, y MEZA, Jorge Alfredo, *La Buena Fe y la Obligación de Seguridad*, “Tratado de la Buena Fe”, AAVV, Director Marcos M. Córdoba, Editorial La Ley, Buenos Aires, 2004, pág. 257.

En consecuencia, tratándose de los casos reseñados precedentemente, bien sea que el declarante haya actuado con culpa o dolo –e independientemente de que se persevere o no en el contrato– procederá indemnizar los perjuicios que la falta de veracidad de las declaraciones –cuya exactitud se garantizó contractualmente– hubiese irrogado al comprador.

Aplicando las reglas generales (v. gr. arts. 1556 y 1558 del CC), y en ausencia de estipulaciones contractuales diversas, la indemnización se extenderá a todos los perjuicios que, siendo consecuencia inmediata y directa de la falta de veracidad de las declaraciones, se hayan causado a la parte compradora; comprendiendo en ella tanto el daño emergente como el lucro cesante y aun los perjuicios imprevistos, si la infracción es imputable a dolo o culpa grave del vendedor que formuló la declaración.¹⁴ Si bien en teoría son múltiples los daños que uno pudiese imaginar a resultas de una infracción a estos respectos, existe una prestación a la que normalmente se hallará obligado el demandado y que viene a ser fundamental a fin de que el acreedor quede indemne, a saber, una rebaja proporcional en el precio de la cosa comprada, en el evento que el pertinente contrato no sea declarado nulo o resuelto.

B) Supuestos de omisión excusable del declarante.

Queda pendiente, por último, analizar qué efectos produce la falta de efectividad de las declaraciones cuya exactitud una parte garantiza a la otra en el evento que ellas no resulten verdaderas no obstante que el vendedor, al formularlas, haya empleado el cuidado o la diligencia debida.

Pensamos que en tales casos, al no verificarse un incumplimiento imputable a dolo o culpa del declarante, obviamente no procede la indemnización de perjuicios. Cosa distinta es preguntarse si en tales hipótesis es o no posible exigir una rebaja proporcional en el precio, supuesto, claro está, que no nos encontremos en aquellas situaciones en las cuales se demande la inexistencia, nulidad o resolución del correspondiente contrato, donde naturalmente no cabe plantear esta duda.

Creemos que la respuesta a esta interrogante supone realizar una labor de *interpretación contractual*, de cuyo resultado dependerá la solución al tema.

En efecto, si aplicando, entre otros, los principios y reglas de los artículos 1560 y siguientes del Código Civil se concluye que la veracidad de la declaración de que se trata fue relevante en la determinación del precio, su falta

¹⁴ Relativamente al daño moral, recordemos que en los últimos años la jurisprudencia de nuestros tribunales superiores de justicia se ha inclinado por aceptar su procedencia en el ámbito de la responsabilidad contractual.

de efectividad podría, entonces, traducirse en una disminución del mismo según estimación que hará el propio tribunal considerando las circunstancias particulares del caso sometido a su conocimiento y las probanzas rendidas en el pertinente proceso.

De otra parte, si recurrimos a la interpretación analógica que autoriza el inciso segundo del artículo 22 del Código Civil –y, desde luego, el *espíritu general de la legislación* y la *equidad natural* a que alude su artículo 24–¹⁵ creemos que no existen razones para no arribar a la solución propuesta sobre la base de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1814 ya comentado. En efecto, si faltando una parte “*considerable*” de la cosa que es objeto del contrato –**independientemente de cuál sea la razón o causa por la que ello acontezca** (es decir, mediando o no culpa o dolo)– se concede al comprador la opción para desistirse de él o darlo por subsistente pidiendo una rebaja a justa tasación,¹⁶ no se comprendería porque no ha de permitirse también una reducción del precio si aquello que falta –y que se consideró en la determinación del precio– no resulta de una entidad tal como para fundamentar la inexistencia de la convención.

Adicionalmente, y según se advertirá, de no aceptarse esta tesis podría legitimarse un *enriquecimiento injusto*. Desde esta perspectiva, cabe observar, con *Gorla*, que si la atribución patrimonial se mantuviera firme, a pesar de la no realización de la adquisición querida en los términos convenidos, se produciría un enriquecimiento en contra del fin o causa del promitente o enajenante. Por lo mismo, el concepto de “*causa*”, como fin de la atribución patrimonial, implica la idea de un presupuesto o, en sentido genérico, de una condición de dicha atribución, por lo que no realizándose el fin en la forma estipulada, es decir, faltando tal presupuesto, el mantener la atribución en iguales términos iría contra la voluntad del promitente o enajenante.¹⁷

Acude en auxilio de las precedentes conclusiones la consideración que ha de hacerse respecto de la buena fe *objetiva*, estándar de recíproca lealtad y corrección que no sólo ha de estar presente durante la etapa de ejecución del contrato y en las fases pre y postcontractual, sino que también, como acontece

¹⁵ Para nosotros, el artículo 24 del Código Civil no se ha limitado a consagrar una regla de interpretación *subsidiaria*. Incluso basándonos exclusivamente en los datos que aporta el funcionamiento real y práctico de la actividad judicial, pensamos que el carácter *subsidiario* que se le pretende atribuir a los principios generales del Derecho únicamente se restringe –como por lo demás se infiere del propio tenor literal del artículo 24 de nuestro Código– a las hipótesis en que existe un vacío o *laguna legal*, en cuyo caso resulta imperativo fallar conforme al “principio constitucional de inexcusabilidad”. Empero, ello no importa de manera alguna que, en los restantes casos, los tribunales deban prescindir del espíritu de la legislación, ni menos de la equidad, la cual, en definitiva, identificándose con lo justo del caso concreto, constituye preocupación esencial de toda jurisdicción. En el sentido expuesto puede verse nuestro libro *Los Principios Generales del Derecho*, Ediciones Universidad Católica de Chile, Santiago, 2003, pág. 131.

¹⁶ ALESSANDRI, op. cit., t. I, pág. 257.

¹⁷ GORLA, Gino, *El Contrato*, Editorial Bosh, Barcelona, 1959, págs. 313, 314, 318 y 319.

con el tema analizado, concurrir al tiempo de *celebrarse* la convención, donde subsisten los deberes que rigen durante las tratativas preliminares.¹⁸

En este mismo contexto, cabe también recordar que si la norma contenida en el artículo 1546 de nuestro Código obliga a ejecutar el contrato de *buena fe*, por igual consideración sus términos deberán ser interpretados conforme a dicho baremo. Por ello, con razón expresa *Messineo* que la declaración de voluntad contractual debe ser entendida de acuerdo con el criterio de recíproca lealtad entre las partes, exigiendo al juez interpretar tal voluntad como lo exige la *buena fe*, aunque, en la hipótesis concreta, uno de los contratantes, o ambos, no se hubieren inspirado en este deber de conducta.¹⁹

III. Conclusiones

1. La circunstancia de no ser reales o efectivas las declaraciones formuladas por la parte vendedora –si bien incide en el valor de aquello que se compró– no configura bajo respecto alguno un *vicio redhibitorio* y no puede, por lo mismo, perseguirse una responsabilidad fundada en tal concepto, sea con el fin de demandar la resolución del contrato o una reducción en el precio.
2. La garantía de veracidad y efectividad de las declaraciones formuladas por el vendedor constituyen una obligación que nace de la misma compraventa y, por lo mismo, la responsabilidad que se genera en este ámbito queda regida por el estatuto de la responsabilidad contractual.
3. En el caso de que la inexactitud o falsedad de los hechos que se afirman como efectivos por el vendedor se deba a dolo de dicha parte, es procedente exigir la pertinente indemnización de perjuicios. La acción destinada a este efecto puede ser intentada autónomamente y, por tanto, desligada de una reclamación de nulidad, resolución o cumplimiento forzado. Este último, por su parte, no es susceptible de ser exigido atendida la propia naturaleza de la obligación infringida.
4. La posibilidad de demandar una reducción en el precio debe reconocerse aun en el caso que el vendedor, al formular la pertinente declaración, haya procedido con el cuidado o la diligencia debida. Tal diligencia, asimismo, corresponderá, generalmente, al sumo cuidado, respondiéndose por ende hasta de la culpa levisima.

¹⁸ En este sentido ver LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge, *Los Contratos*, t. II, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2005, pág. 401.

¹⁹ MESSINEO, Francesco, *Doctrina General del Contrato*, T. I, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1986, pág. 110.

Bibliografía citada

AGOGLIA, María Martha; BORAGINA, Juan Carlos, y MEZA, Jorge Alfredo, *La Buena Fe y la Obligación de Seguridad*, "Tratado de la Buena Fe", AAVV, Director Marcos M. Córdoba, Editorial La Ley, Buenos Aires, 2004.

ALCALDE RODRÍGUEZ, Enrique, *Los Principios Generales del Derecho*, Ediciones Universidad Católica de Chile, Santiago, 2003.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la Compraventa y de la Promesa de Venta*, T. II, Soc. Imprenta-Litografía Barcelona, Santiago, 1917.

BARROS BOURIE, Enrique, *Tratado de Responsabilidad Extracontractual*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2006.

COLIN, Ambroise, y CAPITANT, Henri, *Derecho Civil. Contratos*, Vol. N° 2, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002.

GORLA, Gino, *El Contrato*, Editorial Bosh, Barcelona, 1959.

JOHOW S., Christian, *"Para una Nueva Lectura de los Artículos 1560 y siguientes del Código Civil. El Método de la Interpretación del Contrato en el Derecho Alemán"*, Cuadernos de Extensión Jurídica N° 6, Universidad de los Andes, Facultad de Derecho, Santiago, 2002.

LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge, *Los Contratos*, t. II, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2005.

MESSINEO, Francesco, *Doctrina General del Contrato*, T. I, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1986.

PLANIOL, Marcel, y RIPERT, George, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*, Tomo X, Cultural S.A., Habana, 1943.

POTHIER, *Tratado del Contrato de Compra y Venta*, Imprenta y Litografía de J. Roger, 1841.

RODRÍGUEZ GREZ, Pablo, *La Obligación como Deber de Conducta Típica*, Facultad de Derecho Universidad de Chile, Santiago, 1992.